

**АО «УЗБЕКИСТОН»
ООО «ИНКОМПРОЕКТ»**

БИЗНЕС-ПЛАН
**«МЕРЫ ПО РАЗВИТИЮ САНАТОРИЯ
«УЗБЕКИСТОН» В Г. КИСЛОВОДСК»**

г. Ташкент, 2019 г.

Утверждено:
Протокол общего собрания акционеров
АО «Узбекистон» № _____

От «___» _____ 2019 г.

Согласовано:
Председатель
Наблюдательного Совета
АО «Узбекистон»

Внесено:
Генеральный Директор
АО «Узбекистон» Абиджаноа Т. К.

_____ м.п.

Разработано:
ООО «ИНКОМПРОЕКТ»
Директор Рахманов Р.Р

_____ м.п.

Адрес:
Тел.
e-mail:
Web-site

г. Ташкент, ул. С.Азимова 79
+99890 186 74 38
incomproject@gmail.com
www.icp.uz

Содержание

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	4
2. ЗАКАЗЧИК ПРОЕКТА	11
2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	11
2.2. ОСНОВНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	17
2.2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	21
2.2.1. Анализ баланса	21
2.2.2. Анализ финансовых результатов.....	23
2.2.3. Анализ финансовых коэффициентов.....	24
2.2.4. Оценка платежеспособности.....	27
3. МЕРЫ РАЗВИТИЯ.....	29
3.1. ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И НЕДОСТАТКИ	29
3.2. ОСНОВНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ.....	30
3.3. СЦЕНАРИИ ВНЕДРЕНИЯ	35
4. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И ФИНАНСОВАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ.	36
4.1. ОКРУЖАЮЩАЯ ФИНАНСОВАЯ СРЕДА И УСЛОВИЯ РАСЧЕТНОЙ МОДЕЛИ.....	36
4.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЭФФЕКТИВНОСТИ.....	36
4.2.1. Оценка финансовой эффективности.....	36
5. РАСЧЕТНЫЕ МОДЕЛИ ПО ВАРИАНТАМ	45
5.1. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ МОЩНОСТИ	45
5.2. ПРОЕКТ В ЦЕЛОМ. ВАРИАНТ 1. «С ТЕКУЩЕЙ ЗАГРУЗКОЙ»	49
5.2.1. Услуги и формирование выручки	49
5.2.2. План по персоналу.....	52
5.2.3. Прямые издержки.....	54
5.2.4. Прочие издержки.....	56
5.2.5. Финансовые результаты	57
5.2.6. Анализ чувствительности	61
5.2.7. Выгоды заказчика	64
5.3. ПРОЕКТ В ЦЕЛОМ. ВАРИАНТ 2. «С РОСТОМ ЗАГРУЗКИ»	66
5.3.1. Услуги и формирование выручки	66
5.3.2. План по персоналу.....	68
5.3.3. Прямые издержки.....	69
5.3.4. Финансовые результаты	71
5.3.5. Анализ чувствительности	75
5.3.6. Выгоды заказчика – расчет эффективности	78
5.4. ЛОКАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ПО ПАНСИОНАТУ ПО УЛ. СЕДЛОГОРСКАЯ. ВАРИАНТ 1. «ПРИ ТЕКУЩЕЙ ЗАГРУЗКЕ»	80
5.4.1. Услуги и формирование выручки	80
5.4.2. План по персоналу.....	82
5.4.3. Прямые издержки.....	84
5.4.5. Финансирование и финансовые результаты	86
5.5. ЛОКАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ПО ПАНСИОНАТУ ПО УЛ. СЕДЛОГОРСКАЯ. ВАРИАНТ 1. «С РОСТОМ ЗАГРУЗКИ».....	91
5.5.1. Услуги и формирование выручки	91
5.5.2. План по персоналу.....	92
5.5.3. Прямые издержки.....	93
5.5.4. Финансирование и финансовые результаты	95

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

Настоящий бизнес-план разработан как оценка комплекса мер по развитию санаторно-курортной деятельности санатория «Узбекистан» в г. Кисловодск.

Санаторий «Узбекистан» в г. Кисловодск является филиалом иностранного юридического лица по законодательству Российской Федерации. Санаторий на 100% принадлежит АО «O'zbekiston».

Номинальный номерной фонд санатория составляет 125 номеров на 204 койкомест, все из которых в настоящий момент полностью пригодны к эксплуатации.

В 9-ти этажном спальном корпусе № 1 находятся 30 номеров, 7 одноместных номеров «люкс», 19 двухместных номеров «люкс» 4 двухместных номера «люкс». Рядом с корпусом расположен вход в лечебный парк. Корпус оснащен лифтом и соединен закрытой галереей с остальными спальными корпусами санатория.

В 2-х этажном корпусе № 2 находятся 7 номеров категории - двухместный «люкс».

В 5-ти этажном корпусе № 3 располагаются как лечебные кабинеты, так и спальные номера. Номерной фонд этого корпуса составляет 82 номера, 18 двухместных номера «комфорт», 10 одноместных номера «комфорт», 32 двухместных номера «стандарт», 15 одноместных номера «стандарт».

Уровень технического оснащения медицинского блока санатория довольно богат и разнообразен, но все же немного отстает от современных требований, как с точки зрения качества, так и количества необходимых медицинских и физиотерапевтических приборов, оборудования и инвентаря.

Персонал санатория имеет хороший личный опыт, однако, более половины работников – пред-пенсионного и пенсионного возраста.

С учетом недостаточной эффективной маркетинговой политики и некоторого отставания санатория от конкурентов в плане внедрения современных лечебно-оздоровительных программ и комплексов, наличия среди специалистов санатория работников с устаревшими взглядами и представлениями о современных методах и программах лечебно-оздоровительных и санаторных практик, а также – ввиду климатических особенностей месторасположения, санаторий испытывает заметные сезонные колебания в спросе на услуги.

В санатории весьма неплохо поставлена работа по самостоятельной реализации путевок – более половины отдыхающих – граждане РФ, ближнего и дальнего зарубежья, путевки которым санаторий реализует самостоятельно.

Соответственно, для улучшения деятельности санатория и его финансово-экономических показателей, необходимы как меры инвестиционного характера, направленные на улучшение классности и дальнейшее расширение коечного фонда, так и меры по оптимизации систем управления и учета (в том числе – и корпоративного и управленческого), развития санаторных услуг с внедрением

современных лечебно-оздоровительных программ и комплексов с целью расширения сезона и увеличения заполняемости.

Предполагается выполнить капитальный ремонт спальных корпусов 1 и 2 с обустройством галереи-перехода между ними. Данная мера направлена главным образом на повышение качества номерного фонда. Сумма затрат – 1 200,0 тыс. долл.

В целях повышения уровня и достижения соответствия стандартам оснащения санаториев предполагается приобретение медицинского оборудования и инвентаря, технологического и бытового оборудования и инвентаря (твердого и мягкого) на общую сумму в 400,0 тыс. долл.

В качестве мер по расширению номерного фонда предполагается строительство нового корпуса пансионата на 50 мест на участке по ул. Седлогорская-10. Предположительная стоимость затрат – 400,0 тыс. долл..

Также предусмотрено внедрение новых, современных форм и методов работы с разработкой новых лечебно-оздоровительных продуктов, активизации маркетинга и продвижения услуг на рынке, что по идее должно обеспечить рост среднегодовой загрузки санатория с текущих 60-65% до 80-85%.

Финансирование проекта предусмотрено – реконструкционные работы и усиление материально-технической базы (1 200,0 + 400,0 = 1 600,0 тыс. долл.) – централизованные инвестиции, новое строительство (400,0 тыс. долл.) – привлечение кредитных ресурсов. Кредит – на всю стоимость проекта (400,0 тыс. долл.), срок – 84 мес. (7 лет), в т.ч. – льготный период 24 мес. (2 года), ставка 6% годовых исчисленных в СКВ, периодичность выплат – полугодиями.

Базовая расчетная модель, при этом, разработана с консервативным подходом – с уровнем среднегодовой загрузки в 64%. Оптимистический сценарий разработан с медленным ростом продаж услуг и достижением уровня среднегодовой загрузки в 81,5% к 2028 году. Также разработаны две расчетные модели – в целом по санаторию, и локально по строящемуся пансионату по ул. Седлогорская – т.к. данный «подпроект» может быть рассмотрен как отдельная бизнес-единица.

В ходе разработки данного бизнес-плана были рассмотрены несколько базовых сценариев.

А. Сценарии финансирования.

1-й подход предусматривает централизованные инвестиции на выполнение всей инвестиционной программы.

2-й подход предусматривает централизованные инвестиции на выполнение инвестиционной программы по улучшению классности номерного фонда и кредитование мер по расширению мощности.

Б. Сценарии операционной деятельности.

При моделировании проекта были рассмотрены два основных сценария операционной деятельности – «как есть» и с учетом мер по развитию санаторной деятельности и «роста загрузки» сезона.

Были выполнены расчеты эффективности для сочетаний этих сценариев.

Практически любые из рассмотренных вариантов показывают, весьма привлекательные значения параметров эффективности. Однако, наиболее результативный итог имеет вариант с кредитованием нового строительства с мерами направленными на развитие и расширение санаторно-оздоровительных услуг, оптимизацию систем управления, учета и контроля.

Также отдельно, локально, была рассмотрена эффективность проекта по строительству пансионата на участке, принадлежащему санаторию по ул. Седлогорская. Соответственно, и здесь вариант с привлечением внешнего (заемного) финансирования вкупе с мерами по обеспечению максимальной среднегодовой загруженности дает наиболее ощутимый результат.

Таблица 1.1.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности по вариантам – проект в целом.**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35			
В том числе:						
централизованные средства		тыс. руб	130 252,35		104 252,35	
за счет кредита		тыс. руб	0,00		26 000,00	
доля кредитов		%	0,00%		19,96%	
Кочный фонд после инвестиций		койко-мест	254			
Среднегодовая мощность после инвестиций		койко-дней	92 710			
Среднегодовая загрузка		койко-дней	59 334	75 543	59 334	75 543
Среднегодовое число путевок (14 дн.)		чел.	4 238	5 395	4 238	5 395
Показатели эффективности (проект в целом)						
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	129 253,4	303 977,8	130 384,37	305 108,78
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	61 252,9	184 137,7	62 194,49	185 079,31
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	14,80%	26,97%	14,94%	27,09%
Период окупаемости	PB	лет.	5,9	4,7	5,9	4,7
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	6,9	5,2	6,9	5,2
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,0	3,3	2,0	3,3
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	1,5	2,4	1,5	2,4
Средняя норма рентабельности	ARR	%	19,92%	33,34%	20,01%	33,42%

Таблица 1.2.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности по вариантам – выгоды инвестора (собственника).**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Показатели эффективности (для инвестора)						
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,4	130 252,4	104 252,4	104 252,4
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	129 253,4	303 977,8	124 729,4	299 453,8
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	61 252,9	184 137,7	63 406,7	186 291,5
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	14,80%	26,97%	16,80%	30,74%
Период окупаемости	PB	лет.	5,9	4,7	5,7	4,4
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	6,9	5,2	6,7	4,9
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,0	3,3	2,2	3,9
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	1,5	2,4	1,6	2,8
Средняя норма рентабельности	ARR	%	19,92%	33,34%	21,96%	38,72%

Таблица 1.3.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности локально по проекту пансионата на ул. Седлогорской
«проект в целом».**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Объем инвестиций	I	тыс. руб	26 000,00			
В том числе:						
централизованные средства		тыс. руб	26 000,00		0,00	
за счет кредита		тыс. руб	0,00		26 000,00	
доля кредитов		%	0,00%		100,00%	
Кочный фонд после инвестиций		койко-мест	50			
Среднегодовая мощность после инвестиций		койко-дней	18 250			
Среднегодовая загрузка		койко-дней	11 680	14 870	11 680	14 870
Среднегодовое число путевок (14 дн.)		чел.	834	1 062	834	1 062
Показатели эффективности (проект в целом)						
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	49 945,4	95 759,1	50 959,39	96 773,09
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	29 510,6	61 493,3	30 341,81	62 324,61
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	23,97%	35,67%	24,50%	36,13%
Период окупаемости	PB	лет.	4,8	4,1	4,7	4,1
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	5,3	4,4	5,2	4,4
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,9	4,6	2,9	4,7
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	2,1	3,3	2,2	3,4
Средняя норма рентабельности	ARR	%	29,03%	46,48%	29,41%	46,86%

Таблица 1.4.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности локально по проекту пансионата на ул. Седлогорской
«выгоды Заказчика».**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Показатели эффективности (для инвестора)						
Объем инвестиций	I	тыс. руб	26 252,4	26 252,4	252,4	252,4
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	50 959,4	96 773,1	45 304,4	91 118,1
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	30 341,8	62 324,6	31 554,0	63 536,8
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	24,50%	36,13%	311,14%	415,45%
Период окупаемости	PB	лет.	4,7	4,1	2,1	2,1
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	5,2	4,4	2,2	2,1
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,9	4,7	180,5	362,1
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	2,2	3,4	126,0	252,8
Средняя норма рентабельности	ARR	%	29,41%	46,86%	1805,28%	3620,74%

2. ЗАКАЗЧИК ПРОЕКТА.

2.1. Общие сведения.

Филиал Курортно-оздоровительное акционерное общество «Узбекистон», санаторий «Узбекистан» в городе Кисловодске основан 7 ноября 1932 году Постановлением Совнаркома СССР. Санаторий находится в центре лечебного парка. Климат мягкий, Нарзанная галерея со знаменитым источником нарзана, уникальный парк с терренкурами для лечебной дозированной ходьбы создают прекрасные условия для лечения заболеваний сердечно-сосудистой системы, органов дыхания, нервной системы, органов пищеварения и опорно-двигательного аппарата.

Организационно-правовая форма собственности: санаторно-курортное учреждение (санаторий), филиал иностранного юридического лица. Форма землевладения - аренда. Форма собственности - собственность республики Узбекистан.

- Свидетельство об аккредитации НЗА №10150004260 от 04.04.2016г.
- Свидетельство о постановке на учет иностранной организации в налоговом органе ИНН/КПП 9909066196 / 262851001 от 22.12.2014 г.
- Лицензия на осуществление медицинской деятельности № ЛО-26-01-003099 от 10.07.2015 г.

Применяемая налоговая система – на общем режиме налогообложения, согласно законодательству НК РФ.

Налог на прибыль – 20%, налог на имущество – 2,2% от средней стоимости имущества, аренда земли - расчет арендной платы и соглашения Комитета имущественных отношений и Администрации города-курорта Кисловодска.

Экологический сбор, транспортный налог согласно расчета.

Льгот, преференции - нет.

Площадь земельного участка – 13 158,0 м², из них застроено – 3 138,0 м², замощено – 3 100,0 м², озеленение – 4 660,0 м²

Площадь внутри зданий и сооружений – 11 748 м², общий объем- 37 522,6 м³. Имеется резервуар на 250 м³ воды и резервуар на 40 м³ минеральной воды.

Номерной фонд - 205 койко/мест.

Здания и сооружения.

№ п/п	Здание, назначение	Размер (х-у-з)	Этажность	Общая площадь (кв.м)	Полезная площадь (кв.м)	Количество Номеров (комнат)
1	Корпус №1	20x20x30	9 этажей	2942.8	1978.5	30
2	Корпус №2	16x10x10	3 этажа	758.3		7
3	Корпус №3	60x12x15	6 этажей	5788		110
4	Клуб - столовая	50x12x12	3 этажа	1618		-
5	Корпус №5	18x12x12	3 этажа	867		-

Системы инженерного обеспечения:

- Основное водоснабжение – 1 ввод Ø40, резервное – неисправен, требует ремонта (резервуар);
- Канализация – центральная, производственная канализация оборудована жировой ямой;
- Источник электроснабжения – от городской ТП-60 (основной), резервный отсутствует;
- Основной источник газоснабжения от городской сети du80, давлением 0.3 Мпа;
- Котельная блочная, отдельностоящая – 2 котла RTQ Riello 1020, резервное топливо не предусмотрено;

Здравница располагается в живописной зоне Курортного парка вблизи Нарзанной галереи с минеральными источниками.

Санаторный комплекс представлен тремя спальными корпусами.

В 9-ти этажном спальном корпусе № 1 находятся 30 номеров, 7 одноместных номеров «люкс», 19 двухместных номеров «люкс» 4 двухместных номера «люкс». Рядом с корпусом расположен вход в лечебный парк. Корпус оснащен лифтом и соединен закрытой галереей с остальными спальными корпусами санатория.

В 2-х этажном корпусе № 2 находятся 7 номеров категории - двухместный «люкс».

В 5-ти этажном корпусе № 3 располагаются как лечебные кабинеты, так и спальные номера. Номерной фонд этого корпуса составляет 82 номера, 18 двухместных номера «комфорт», 10 одноместных номера «комфорт», 32 двухместных номера «стандарт», 15 одноместных номера «стандарт».

Все номера санатория с балконами, номерной фонд санатория оснащен холодильниками и телевизорами. В корпусе № 3 производится отпуск всех лечебных процедур, а также находятся технические и хозяйственные подразделения санатория. Все три спальных корпуса соединены теплыми переходами. В холлах и переходах размещены комнатные цветы. Рядом с нарзанскими ваннами находится зимний сад с редкими тропическими цветами. На территории санатория имеется крытая беседка, которая освещается гирляндами в вечернее время, а также расположены цветочные клумбы, скамейки для отдыха на воздухе.

Пропускной режим в санаторий осуществляется работниками охранного предприятия в круглосуточном режиме. Центральный вход в санаторий со стороны города представлен резными воротами с красочным вечерним и ночным световым оформлением.

В санаторном комплексе имеется отдельный корпус, в котором на 1 -м этаже размещается пищеблок со столовой (из двух залов) на 170 посадочных мест; на 2-м этаже расположен клуб на 200 мест, библиотека на 2000 номеров книжного фонда. В клубе предусмотрен показ кинофильмов, проведение концертных номеров с участием эстрадных исполнителей, мастеров вокального и сольного исполнения,

проведение встреч с интересными людьми, проведение дискотек и вечеров танца. В культурной программе предусмотрено также посещение музеев города. В корпусе № 3 расположен бар на 40 посадочных мест для встреч и проведения праздников. На 5-м этаже корпуса № 3 расположен бильярдный зал на два игровых стола.

Санаторий располагает крытым бассейном с системой непрерывной очистки воды и солярием. Также в санатории имеется бювет с бесплатным розливом минеральных вод – «Нарзан», «Ессентуки №17», «Славяновская».

В настоящее время санаторий имеет преимущество перед другими санаториями и может конкурировать по отдельно взятым позициям таким как:

- место расположение санатория;
- место расположение лечебного парка;
- место расположение нарзанной галереи;
- место расположение культурно развлекательных учреждений;
- качество медицинских услуг;
- тренажерный зал;
- клуб;
- библиотека;
- бар с европейской кухней;
- бар "Чайхана" с национальной кухней;
- бассейн
- бювет

В основе оценки всех качественных показателей находится культура, вежливость, порядочность, четкость, ответственность, внимательность, по отношению к отдыхающим.

Медицинская деятельность санатория

Санаторий «Узбекистан» оказывает следующие виды работ (услуг):

- гинекологии (в объеме гинекологического приёма);
- диетологии;
- кардиологии;
- клинической лабораторной диагностике;
- лечебной физкультуре и спортивной медицине;
- неврологии;
- общественному здоровью и организации здравоохранения;
- оториноларингологии;
- офтальмологии;
- стоматологии терапевтической;
- терапии;
- ультразвуковой диагностике;
- урологии;
- физиотерапии;
- функциональной диагностике.

В санатории имеется современная лечебно -диагностическая база:

- Клиническая лаборатория;
- Биохимическая лаборатория;
- Кабинет функциональной диагностики;
- Кабинеты узких специалистов (гинеколога, уролога, офтальмолога, невролога, отоларинголога);
- Отделение нарзанных ванн;
- Кабинеты нарзанных орошений: (десневых, гинекологических, кишечных);
- Ингаляторий;
- Кабинет лечебной физкультуры;
- Процедурный кабинет;
- Стоматологический кабинет;
- Кабинет электролечения;
- Кабинеты массажа;
- Кабинеты подводного душа – массажа;
- Кабинет гидропатии;
- Кабинет фитоаэротерапии.

К услугам отдыхающих представлены самые современные методы лечения и профилактики заболеваний.

Расположение «Нарзанной галереи» удобно для назначения питьевого режима при нарушении обмена веществ, хронических заболеваниях почек и желудочно-кишечного тракта.

Санаторий расположен в парковой зоне, что позволяет широко использовать лечебную дозированную ходьбу по пересеченной местности - терренкуры маршрута №1 и №2.

Санаторий предлагает широкий спектр лечебных процедур.

После капитального ремонта санаторий оснащен современным медицинским оборудованием немецкой фирмы UNBESCHIEDEN и английской BTL.
Профиль санатория: заболевания сердечно-сосудистой, нервной системы и органов дыхания.

Лечение сопутствующих заболеваний: опорно-двигательного аппарата, заболеваний желудочно-кишечного тракта и мочеполовой системы.

Отделение водолечения.

Отделение водолечения оснащено современным медицинским оборудованием производства чешской фирмы CHIRANO и немецкой фирмы UNBESCHIEDEN.
Виды процедур: нарзанные (углекислые ванны), искусственные ванны (хвойно-жемчужные, йода - бромные, лавандовые).

Лечебные души: циркулярный, восходящий, Шарко, Виши и подводный душ - массаж.

Показания к назначению: общеукрепляющее лечение, заболевания органов кровообращения, дыхания, опорно – двигательного аппарата и нервной системы.

Кабинет аппаратной физиотерапии.

Кабинет оснащен новейшим медицинским оборудованием английской фирмы VTL.

Разработаны и внедрены новые методики лечения заболеваний:

- сердечно - сосудистой системы (в том числе гипертонической и ишемической болезни сердца);
- центральной и периферической нервной системы;
- органов дыхания и верхних дыхательных путей;
- органов пищеварения;
- опорно-двигательного аппарата;
- почек
- мочеполовой системы, гинекологических заболеваний

Грязелечение.

В санатории открыт новый кабинет грязелечения - используется Тамбуканская грязь. По своим физико-химическим и биологическим свойствам Тамбуканская грязь значительно превосходит грязи других месторождений и является высокоэффективным лекарственным средством.

В санатории используется аппликационный метод лечения, гальвано-грязелечение, тампоны гинекологические - вагинальные, ректальные, аппликаторы десневые.

Грязелечение - это широкий спектр лечения заболеваний опорно-двигательного аппарата и периферической нервной системы, мочеполовой системы, урологических и гинекологических заболеваний, органов пищеварения и в стоматологии.

Теплолечение.

Парафино-озокеритолечение.

В кабинете используется очищенный белый парафин и озокерит в разведении 1:2. Отпускается аппликационным методом. Наряду с главным тепловым действием парафин оказывает рассасывающее, болеутоляющее, противовоспалительное и антисептическое действие.

Показания к применению:

- хронические воспалительные заболевания опорно-двигательного аппарата;
- последствия травм суставов, мышц, сухожилий;
- заболевания периферической нервной системы;
- хроническом холецистите;
- хронических воспалительных заболеваниях мужской и женской половой сферы.

В санатории для отпуска тепловых процедур работает сауна. Процедуры отпускаются по трем методикам, учитывается возраст пациента и тяжесть хронических заболеваний.

Ингаляторий.

Ингаляторий после капитального ремонта, оснащен новым медицинским оборудованием. Отпускаются следующие виды ингаляций: тепло-щелочные (минеральные), масляные – бальзам 1-3 и лекарственные 1-4. Показания к назначению: заболевания носоглотки, гортани, трахеи, хронический бронхит, пневмония. Минеральная вода используется для механического массажа десен в виде десневых орошений.

Кабинет озонотерапии.

Озонотерапия является новым немедикаментозным методом лечения. Основа на использовании в качестве лечебного воздействия озонокислородной смеси, то есть компонентов, присутствующих в окружающей человека среде. Озон оказывает быстрое и эффективное воздействие. Среди биологических эффектов озона традиционно первое место занимает бактерио-, фунги- и вирулицидный эффект озона. Озон не раздражает и не разрушает покровные ткани человека, обладает мощной антиоксидантной системой защиты.

По данным микробиологических исследований озон способен убивать все известные виды бактерий, все вирусы, в том числе вирусы гепатита А, В, С, споры грибов и простейших. Важную роль играет влияние озона на систему клеточного и гуморального иммунитета.

Использование озона усиливает потребление глюкозы тканями и органами, уменьшает содержание недоокисленных метаболитов в плазме, увеличивает дыхательный объем. Озон, улучшая метаболизм сердечной мышцы, увеличивает сократительную и насосную функцию сердца. Противовоспалительный эффект озона основан на его способности окислять соединения на клеточном уровне, уменьшая степень тканевой гипоксии.

При наличии воспалительных процессов (ревматизм, артрит, артроз) выражено обезболивающий эффект озона.

Озонотерапия применяется: при заболевании внутренних органов, в неврологии, в отоларингологии, в дерматологии, в хирургии, в гинекологии.

Для лечения сопутствующих заболеваний в области урологии, гинекологии, гастроэнтерологии открыты новые кабинеты, оснащенные новым медицинским оборудованием, где широко используется бальнеогрязелечение.

Виды сопутствующих процедур.

Гинекология: орошения гинекологические минеральной водой, ванночки из настоя трав, влагалищные грязевые тампоны, тампоны из настоя трав и лекарственных мазей.

Урология: ректальные тампоны, микроклизмы из настоя трав, физиотерапевтическое лечение - лазеротерапия, магнитотерапия.

Гастроэнтерология: орошения кишечника минеральной водой и грязевой болтушкой, гальваногрязелечение по области печени и желудка.

В санатории 5 массажных кабинетов, где отпускаются различные виды классического массажа.

В новом спортивном зале ЛФК занятия проводятся по 8 методикам лечебной физкультуры: заболевания сердца и гипертонической болезни, заболевание легких и опорно-двигательного аппарата. Зал оснащен новыми тренажерами.

Диагностическая база.

В санатории ведут прием:

- врачи - терапевты высшей квалификационной категории;
- врачи - консультанты: гинеколог, уролог, невролог, офтальмолог, физиотерапевт – первой и высшей квалификационной категории, отоларинголог, уролог - кандидаты медицинских наук;
- стоматолог – второй квалификационной категории.

В кабинете функциональной диагностики санатория проводятся следующие виды обследования:

ЭКГ, ЭКГ пробы с обзиданом, нитроглицерином, проба Мастера, ортостатическая проба, реовазография, реоэнцефалография, также проводятся ультразвуковые исследования печени, желчного пузыря, поджелудочной железы, матки, предстательной железы и почек.

В санатории своя клиническая и биохимическая лаборатории с полным циклом клинических и биохимических исследований крови и мочи.

Исследования проводят врачи-лаборанты первой и высшей квалификационной категории.

2.2. Основные производственно-экономические показатели.

Рассматривая производственно-экономические показатели предприятия, прежде всего следует обратить внимание на то, что в течение последних 5-ти лет объем оказываемых услуг, равно как и выручка от реализации услуг растет, за исключением 2017 г., когда наблюдался небольшой спад.

Число пациентов в 2016 году составляло 3 125 чел., в 2017 году замечаем значительный спад до 2 581 чел., однако в 2018 году санаторий посетило 3 188 чел. Среди пациентов больше половины приходится на жителей Российской Федерации (51% в 2016 году и 55% - в 2018 году). Чуть менее крупная доля в структуре пациентов приходится на жителей Узбекистана (47% в 2016 году и 43% - в 2018 году). Остальная часть пациентов приезжала из стран СНГ и других зарубежных стран (Таблица 2.1.).

Диаграмма 2.1.
Долевое географическое распределение пациентов санатория

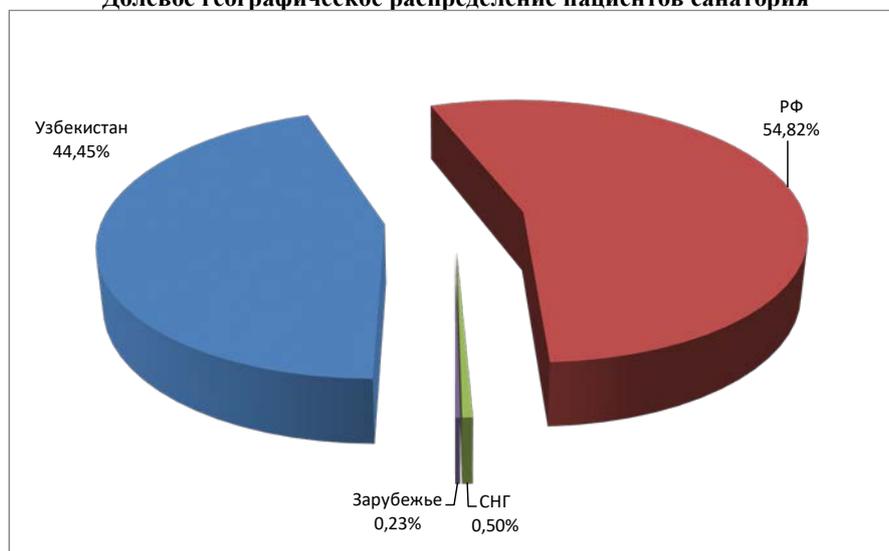
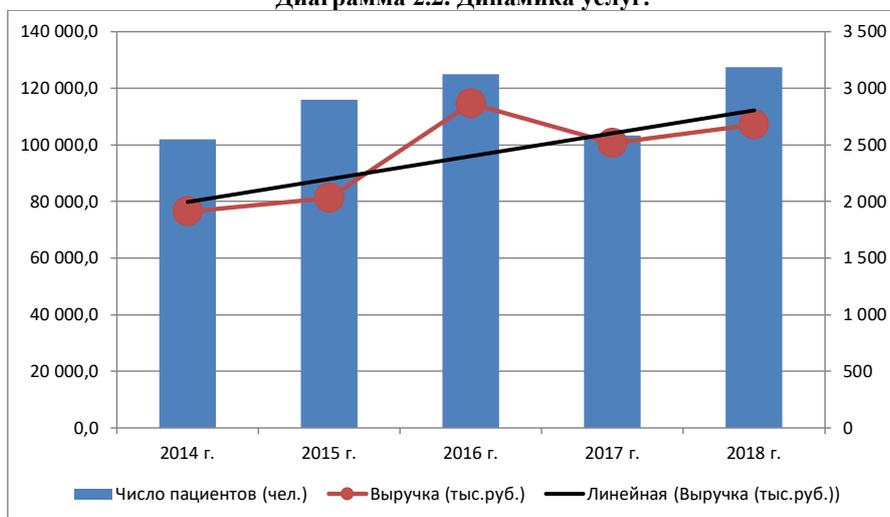


Диаграмма 2.2. Динамика услуг.



В результате мер по оптимизации, численность персонала предприятия за три года уменьшилась с 208 чел. до 203 чел., в то время как затраты на персонал – увеличились с 97,6 млн. руб. до 102,2 млн. руб. соответственно. Естественно, что это вызвано ростом уровня заработной платы персонала. В частности, затраты на

оплату труда медицинского персонала увеличились почти вдвое (8,7 млн. руб. в 2016 году и 14,2 млн. руб. в 2018 году). Повышение средней зарплаты также коснулось и административно-управленческий персонал, и инженерно-технический персонал. Однако оплата труда основных и вспомогательных рабочих снизилась (Таблица 2.1.).

За рассматриваемый период затраты электроэнергии и газа увеличились как в денежном, так и в натуральном выражении. Так, в 2016 году предприятием было израсходовано 556 тыс. квт.-ч. электроэнергии и 122 куб. м. газа, а в 2018 году – 605 тыс. квт.-ч. и 254 куб. м. соответственно. Вместе с тем, расход воды уменьшился с 2 034 тыс. куб. м. в 2016 году до 1 980 тыс. куб. м. в 2018 году. Кроме того, расход тепловой энергии в 2016 году составлял 2 200 Гкал., а в 2018 году тепловой энергии затрачено не было – предприятие теперь эксплуатирует собственную котельную (Таблица 2.1.).

В 2016 году предприятием было выплачено 4 347 тыс. руб. налогов и прочих выплат, которые включают 2 429 тыс. руб. налога на имущество и 1 865 тыс. руб. - оплата аренды земли. К 2018 году выплата налога на имущество увеличилась до 2 547 тыс. руб., аренда земли – до 2 418 тыс. руб. Таким образом, в 2018 году было выплачено 4 995 тыс. руб. налогов и прочих выплат (Таблица 2.1.).

За три года затраты на продукты питания практически не изменились (Таблица 2.1.).

При рассмотрении среднемесячных значений видно, что загруженность санатория меняется в течение сезона и максимальной загрузки санаторий достигает в июле-сентябре, а минимальная загрузка наблюдается в феврале, когда населенность номеров находится на уровне 10% номерного фонда.

Диаграмма 2.3. Сезонные колебания

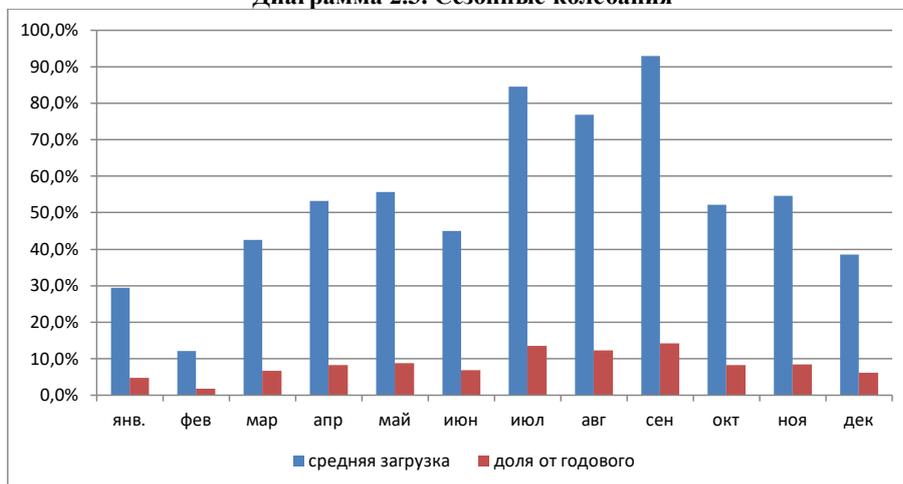


Таблица 2.1.

Основные производственно-экономические показатели.

№	Показатель	ед. изм.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1.	Формирование выручки						
1.1.	Число пациентов в т.ч.	чел.	2 551	2 897	3 125	2 581	3 188
	- граждане Узбекистана	чел.	849	1 155	1 486	1 509	1 376
	- местные граждане	чел.	1 685	1 716	1 620	1 057	1 784
	- граждане стран СНГ	чел.	14	21	13	10	14
	- граждане зарубежных стран	чел.	3	5	6	5	14
1.2.	Выручка от реализации услуг	тыс.руб	76 381,0	81 237,0	114 624,0	100 722,0	107 116,0
2.	Численность персонала	чел.	191	197	208	195	203
2.1.	АУП	чел.	17	15	15	17	14
2.2.	Медперсонал, из них	чел.	48	50	59	54	58
	- врачи	чел.	13	13	13	14	13
	- средний медперсонал	чел.	27	28	35	29	34
	- младший медперсонал	чел.	8	9	11	11	11
2.3.	ИТР	чел.	17	18	13	18	19
2.4.	Основные рабочие	чел.	29	29	27	23	26
2.5.	Вспомогательные рабочие	чел.	32	35	35	29	28
3.	Затраты на персонал	тыс.руб	77 387,0	79 883,0	97 629,0	88 150,0	102 230,0
3.1.	АУП	тыс.руб	6 209,0	6 504,0	7 533,0	7 051,0	9 868,0
3.2.	Медперсонал, из них	тыс.руб	7 100,0	8 090,0	8 708,0	9 985,0	14 158,0
	- врачи	тыс.руб	2 709,0	2 254,0	1 998,0	2 113,0	2 710,0
	- младший медперсонал	тыс.руб	7 109,0	7 834,0	9 181,0	10 489,0	11 448,0
3.3.	ИТР	тыс.руб	2 578,0	2 629,0	3 008,0	3 075,0	5 949,0
3.4.	Основные рабочие	тыс.руб	37 475,0	40 127,0	46 086,0	43 151,0	38 981,0
3.5.	Вспомогательные рабочие	тыс.руб	14 207,0	12 445,0	21 115,0	12 286,0	19 116,0
4.	Энергозатраты						
4.1.	Затраты электроэнергии	тыс. квт.-ч.	447,0	460,0	556,0	512,0	605,0
4.2.	Затраты газа	тыс. куб.м.	0,01	0,07	1,22	100,0	254,0
4.3.	Затраты теплоэнергии	Гкал	2 340,0	2 145,0	2 200,0	1 454,0	0,0
4.4.	Затраты воды	тыс. куб.м.	1 571,0	1 684,0	2 034,0	2 077,0	1 980,0
5.	Затраты на энергоносители	тыс.руб.	8 235,0	8 714,0	10 255,0	9 136,0	6 648,0
5.1.	Затраты электроэнергии	тыс.руб.	2 009,0	2 263,0	2 971,0	3 091,0	3 666,0
5.2.	Затраты газа	тыс.руб.	40,0	41,0	48,0	435,0	1 205,0
5.3.	Затраты теплоэнергии	тыс.руб.	4 737,0	4 728,0	5 202,0	3 510,0	0,0
5.4.	Затраты воды и стоки	тыс.руб.	1 449,0	1 682,0	2 034,0	2 100,0	1 777,0
6.	Выплаченные налоги	тыс.руб.	3 796,0	4 090,0	4 347,0	5 020,0	4 995,0
6.1.	Налог на имущество	тыс.руб.	2 426,0	2 344,0	2 429,0	2 595,0	2 547,0
6.2.	Аренда земли	тыс.руб.	1 328,0	1 687,0	1 865,0	2 395,0	2 418,0
6.3.	Экология +транспорт	тыс.руб.	42,0	59,0	53,0	30,0	30,0
7.	Затраты на питание	тыс.руб.	11 251,0	14 219,0	17 824,0	15 658,0	17 753,0

2.2. Анализ финансово-экономических показателей.

Анализ основных финансово-экономических показателей был выполнен за последние 2 года. Были рассмотрены баланс предприятия (незаконченный, т.к. санаторий формирует финансовую отчетность как филиал), отчет о финансовых результатах, а также – был выполнен расчет финансовых коэффициентов предприятия.

2.2.1. Анализ баланса

За изучаемый период суммарные активы предприятия возросли с 190,4 млн. руб. до 254,9 млн. руб. В 2016 году в структуре активов 76% составляли долгосрочные активы, к 2018 году их доля увеличилась до 82%. Доля текущих активов за три года, хоть и уменьшалась, их численное значение увеличилось с 15,6 млн. руб. до 23,2 млн. руб., в основном за счет увеличения дебиторской задолженности. Вместе с тем, денежные средства предприятия за анализируемый период сократились более чем в 11 раз. В частности, в 2016 году на валютном счете предприятия находилось 19,7 млн. руб., а в 2018 году – 1,1 млн. руб. (Таблица 2.2.).

В структуре пассивов предприятия основная часть приходится на источники собственных средств, причем за три года их доля увеличилась с 88% до 90%. Они включают добавленный капитал, нераспределенную прибыль и целевые поступления. Добавленный капитал предприятия с 2016 по 2018 гг. остается неизменным, составляя 10,6 млн. руб. Нераспределенная прибыль увеличилась с 13,4 млн. руб. до 17,2 млн. руб. Целевые поступления, занимая основную часть источников собственных средств, увеличились с 143,4 млн. руб. до 200,0 млн. руб. (Таблица 2.2.).

У предприятия отсутствуют долгосрочные обязательства. За три года текущие обязательства увеличились с 23,0 млн. руб. до 27,1 млн. руб. Хотя их доля в составе суммарных пассивов снизилась с 12% до 10%. В структуре текущих обязательств основную часть составляют задолженности поставщикам и подрядчикам, авансовые платежи и задолженность по платежам в бюджет (Таблица 2.2.).

Диаграмма 2.4. Динамика валюты баланса

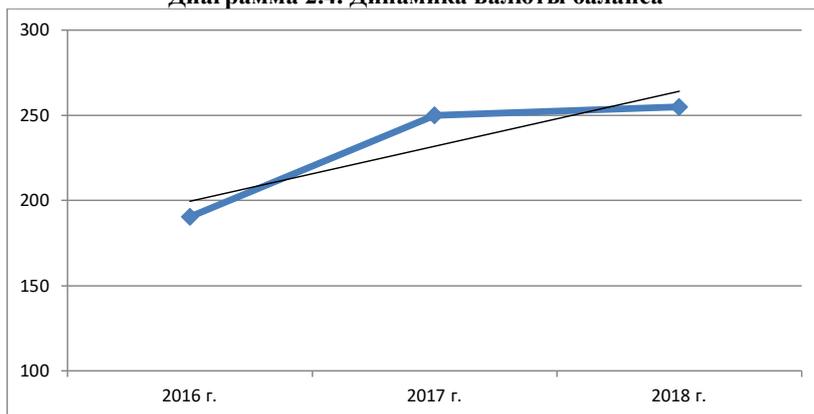


Таблица 2.2.

Баланс предприятия, руб.			
ПОКАЗАТЕЛЬ	2016 год	2017 год	2018 год
А К Т И В			
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства			
Остаточная стоимость	136 816 890,0	129 464 004,0	126 036 747,0
Капитальные вложения	7 187 627,0	80 873 487,0	82 096 545,0
ИТОГО по разделу I	144 004 517,0	210 337 491,0	208 133 292,0
II. ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ			
ТМЗ	15 617 535,0	17 997 472,0	23 261 122,0
Производственные запасы	15 617 535,0	17 997 472,0	23 228 620,0
Незавершенное производство			32 502,0
Дебиторы - ВСЕГО	10 115 639,0	17 506 047,0	20 817 904,0
Задолженности покупателей и заказчиков	8 096 744,0	15 880 719,0	16 657 968,0
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	204 714,0	324 275,0	473 663,0
Авансовые платежи по налогам и сборам	1 147 153,0	1 071 473,0	2 600 725,0
Авансовые платежи в гос. целевые фонды по страхованию	666 629,0	229 580,0	1 085 548,0
Денежные средства	20 120 472,0	3 895 991,0	1 752 987,0
Касса	143 111,0	194 617,0	226 343,0
Расчетный счет	263 383,0	782 622,0	412 366,0
Валютный счет	19 713 978,0	2 918 752,0	1 114 278,0
Прочие текущие активы	519 455,0	379 254,0	995 857,0
ИТОГО по разделу II	46 373 101,0	39 778 764,0	46 827 870,0
ВСЕГО АКТИВЫ	190 377 618,0	250 116 255,0	254 961 162,0
П А С С И В			
I. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ			
Добавленный капитал	10 578 543,0	10 578 543,0	10 578 543,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	13 446 770,0	12 753 653,0	17 219 870,0
Целевые поступления	143 350 519,0	174 670 481,0	200 031 852,0
ИТОГО по разделу I.	167 375 832,0	198 002 677,0	227 830 265,0
II. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства, ВСЕГО	0,0	0,0	0,0
Текущие обязательства, ВСЕГО	23 001 786,0	52 113 578,0	27 130 897,0
в т. ч. - текущая кредиторская задолженность	23 001 786,0	52 113 578,0	27 130 897,0
Задолженности поставщикам и подрядчикам	11 626 404,0	31 310 654,0	5 990 761,0
Полученные авансы	7 460 773,0	19 928 450,0	13 986 833,0
Задолженность по платежам в бюджет	2 397 111,0	566 088,0	4 095 244,0
Задолженность по страхованию	481 189,0	0,0	1 538 232,0
Задолженность по оплате труда	1 011 991,0	0,0	1 246 575,0
Прочие кредиторские задолженности	24 318,0	308 386,0	273 252,0
ИТОГО по разделу II	23 001 786,0	52 113 578,0	27 130 897,0
ВСЕГО ПО ПАССИВУ	190 377 618,0	250 116 255,0	254 961 162,0

2.2.2. Анализ финансовых результатов

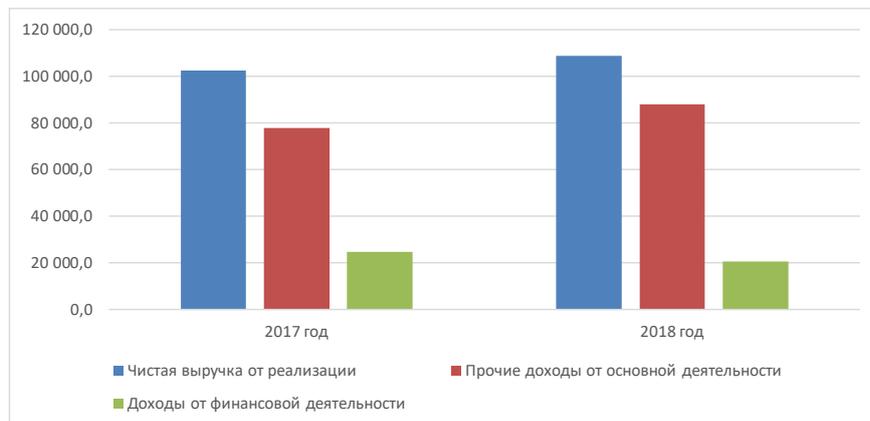
Сравнивая показатели за 2017 и 2018 годы, мы видим, что деятельность предприятия стало значительно рентабельным. Рентабельность в 2017 году составляла 0,6%, в 2018 году – 5,6%. Чистая выручка от реализации возрос на 6%, однако себестоимость возросла на 12%. Таким образом, темпы роста себестоимости вдвое выше, чем темпы роста чистой выручки. В связи с этим, в 2018 году валовая прибыль предприятия уменьшилась на 4 млн. руб. (Таблица 2.3.).

Таблица 2.3.

Финансовые результаты предприятия, руб.

Показатель	2017 год	2018 год	Структура (%)
Чистая выручка от реализации	102 421 180	108 729 004	100,0%
Себестоимость	77 721 446	88 070 326	81,0%
Прибыль (убыток) от основной деятельности и	24 699 734,0	20 658 678,0	19,0%
Доходы от финансовой деятельности и, ВСЕГО	8 109 943,0	5 263 963,0	4,8%
курсовая разница	8 007 878	5 000 561	4,6%
прочие	102 065,00	263 402,00	0,2%
Расходы от финансовой деятельности и	32 171 191,0	18 334 551,0	16,9%
курсовая разница	8 681 142	4 349 817	4,0%
прочие	23 490 049,0	13 984 734,0	12,9%
Прибыль (убыток) от общехозяйственной деятельности и	638 486,0	7 588 090,0	7,0%
Чрезвычайные прибыли (убытки)			0,0%
Прибыль (убыток) до уплаты налога на доходы	638 486,0	7 588 090,0	7,0%
Налог на доход (прибыль)		1 517 618	1,4%
Чистая прибыль отчетного периода	638 486,0	6 070 472,0	5,6%
<i>Рентабельность, (%)</i>	<i>0,62%</i>	<i>5,58%</i>	

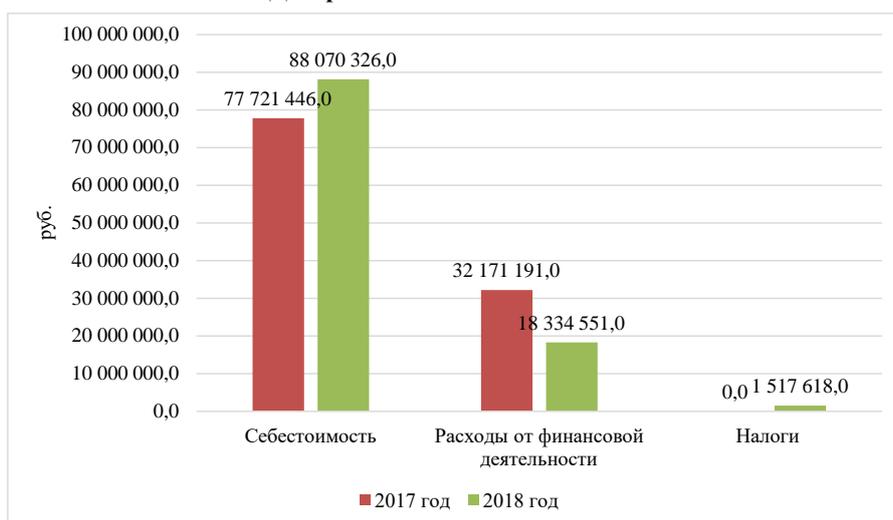
Диаграмма 2.5. Доходные статьи (тыс. руб)



В 2018 году доходы и расходы от финансовой деятельности предприятия по сравнению с прошлым годом сократились. Однако, стоит отметить, что

сокращение расходов предприятия составило больше, чем сокращение доходов. Это объясняет повышение рентабельности (Таблица 2.3.).

Диаграмма 2.6. Расходные статьи



2.2.3. Анализ финансовых коэффициентов

Ликвидность (от лат. liquidus «жидкий, перетекающий») в экономике - свойство активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Текущая ликвидность равна отношению оборотных активов к текущим обязательствам. За год коэффициент текущей ликвидности повысился с 76,3% до 172,6%. Коэффициент срочной ликвидности также вырос в два раза. В 2017 году чистый оборотный капитал предприятия был отрицательным, так как текущие обязательства предприятия на 12,3 млн. руб. превышали текущие активы. К 2018 году данный показатель значительно возрос и составил 19,7 млн. руб. (Таблица 2.4.).

Таблица 2.4.

Показатели ликвидности

ПОКАЗАТЕЛЬ	ед. изм.	2017 год	2018 год
Коэффициент текущей ликвидности	%	76,33	172,60
Коэффициент срочной ликвидности	%	41,07	83,19
Чистый оборотный капитал	тыс. руб.	-12 334,8	19 697,0

Оборачиваемость запасов (inventory turnover) показывает, сколько раз за анализируемый период организация использовала средний имеющийся остаток запасов. Данный показатель характеризует качество запасов и эффективность управления ими, позволяет выявить остатки неиспользуемых, устаревших или некондиционных запасов. Важность показателя связана с тем, что прибыль

возникает при каждом "обороте" запасов (т.е. использовании в производстве, операционном цикле). В 2017 году данный показатель предприятия составлял 84 дня, к 2018 году он увеличился на 12 дней (Таблица 2.5.).

Оборачиваемость дебиторской задолженности (receivable turnover ratio) измеряет скорость погашения дебиторской задолженности организации, насколько быстро организация получает оплату за проданные товары (работы, услуги) от своих покупателей. В нашем случае он измеряется в днях. Этот показатель у предприятия увеличился с 62 дней до 70 дней (Таблица 2.5.).

Оборачиваемость кредиторской задолженности (payable turnover ratio) – это показатель скорости погашения организацией своей задолженности перед поставщиками и подрядчиками. В нашем случае данный показатель сократился более чем в два раза с 245 дней в 2017 году до 112 дней в 2018 году (Таблица 2.5.).

Оборачиваемость рабочего капитала – это показатель, который характеризует, насколько эффективно менеджмент компании использует рабочий капитал. Определяется как отношение чистой выручки за период к чистому оборотному капиталу. В 2017 году у предприятия этот показатель составлял -8,3, это объясняется тем, что в 2017 году текущие обязательства предприятия превышали текущие активы (Таблица 2.5.).

Таблица 2.5

Показатели деловой активности

ПОКАЗАТЕЛЬ	ед. изм.	2017 год	2018 год
Период оборачиваемости запасов	дн.	84,52	96,40
Период оборачиваемости деб. задолженности	дн.	62,39	69,89
Период оборачиваемости кред. задолженности	дн.	244,74	112,44
Коэффициент оборачиваемости рабочего капитала		-8,30	5,52
Коэффициент оборачиваемости основных средств		0,49	0,52

Диаграмма 2.7. Показатели деловой активности



В 2017 году суммарные обязательства предприятия составляли 21% по отношению к активам, к 2018 году данная цифра снизилась вдвое, что безусловно является положительным результатом. Это объясняется тем, что у предприятия отсутствуют долгосрочные обязательства (Таблица 2.6.).

Основным показателем **финансовой независимости** предприятия является отношение собственного капитала предприятия к заёмному капиталу. В 2018 году собственный капитал предприятия в 8,4 раза превышал заёмный, что более чем в два раза больше прошлогоднего показателя (Таблица 2.6.).

Таблица 2.6.

Показатели структуры капитала

ПОКАЗАТЕЛЬ	ед. изм.	2017 год	2018 год
Сумма обязательств к активам	%	20,84	10,64
Долгосрочные обязательства к активам	%	0,00	0,00
Долгосрочные обязательства к внеоборотным активам	%	0,00	0,00
Коэффициент финансовой независимости	раз.	3,80	8,40

Валовая рентабельность (англ. Gross Margin GMP, *рентабельность валовой прибыли, норма валовой прибыли*) – это показатель финансового анализа, который показывает эффективность деятельности предприятия. Коэффициент рентабельности валовой прибыли отражает: сколько сумов валовой прибыли приходится на 1 сум выручки от продаж продукции. Данный показатель предприятия снизился с 24% в 2017 году до 19% в 2018 году.

Рентабельность чистой прибыли - параметр, отражающий рентабельность продаж организации. Расчет показателя производится как отношение net profit (чистого дохода) к суммарным продажам компании. С помощью данного коэффициента можно оценить, насколько прибыльными являются продажи организации. Рентабельность в 2017 году составляла 0,6%, в 2018 году – 5,6%

Рентабельность оборотных активов - отражает эффективность использования оборотного капитала организации. Данный показатель предприятия за последний год возрос до 13%, что на 11% больше прошлогоднего показателя.

Рентабельность активов (return on assets, ROA) – финансовый коэффициент, характеризующий отдачу от использования всех **активов** организации. Коэффициент показывает способность организации генерировать прибыль без учета структуры его капитала. За последний год это показатель предприятия резко упал с 26% до 2%.

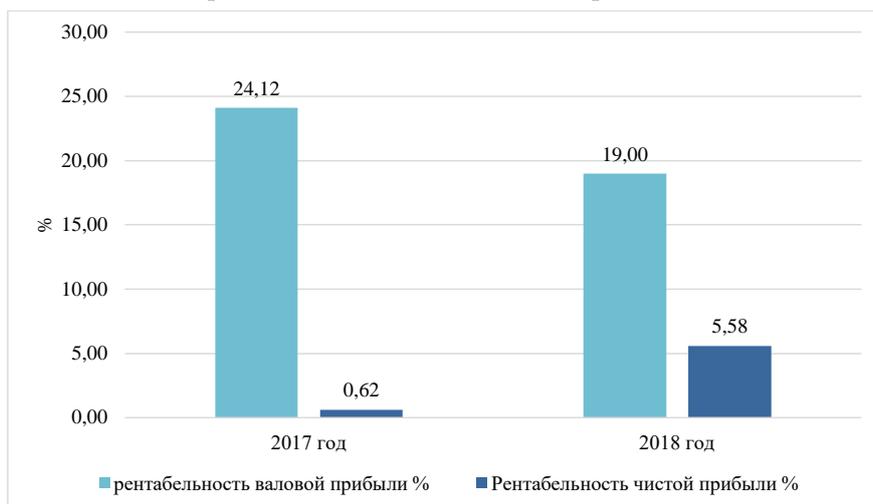
Таблица 2.7.

Показатели рентабельности

ПОКАЗАТЕЛЬ	ед. изм.	2017 год	2018 год
рентабельность валовой прибыли	%	24,12	19,00
рентабельность операционной прибыли	%	24,12	19,00
Рентабельность чистой прибыли	%	0,62	5,58
Рентабельность оборотных активов	%	1,61	12,96
Рентабельность внеоборотных активов	%	0,30	2,92
Рентабельность активов	%	26%	2%
Рентабельность собственного капитала	%	5%	35%

Как видим, все показатели кроме валовой рентабельности и рентабельности суммарных активов, демонстрируют рост.

Диаграмма 2.4. Основные показатели рентабельности



2.2.4. Оценка платежеспособности.

Финансовое состояние предприятия — очень емкое понятие, и вряд ли можно его охарактеризовать одним каким-то критерием. Поэтому для характеристики финансового состояния предприятия применяются такие критерии, как финансовая устойчивость, платежеспособность, ликвидность баланса, кредитоспособность, рентабельность (прибыльность) и др.

В нашем случае у предприятия все коэффициенты демонстрируют ухудшение финансового состояния предприятия. В частности, коэффициент платежеспособности предприятия снизился с 2,01 в 2016 году до 1,72 в 2018 году, коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами – с 0,50 до 0,42 соответственно. Снижение уровня платежеспособности приводит к увеличению риска банкротства предприятия, а снижение коэффициента обеспеченности собственными средствами, в свою очередь, снижает финансовую независимость предприятия (Таблица 2.8.).

Таблица 2.8.

Основные показатели			
Основные показатели (критерии)	2016 год	2017 год	2018 год
Коэффициент платежеспособности (покрытия)	2,0161	0,7633	1,7260
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (СОС)	0,5040	-0,3101	0,4206
Коэффициент рентабельности расходов	-	0,0058	0,0713
Коэффициент рентабельности активов	-	0,0026	0,0298
Дополнительные показатели (критерии)	2016 год	2017 год	2018 год
Коэффициент соотношения собственных и краткосрочных заемных средств	7,2766	3,7994	8,3974
Коэффициент износа основных средств	-	-	-

Таблица 2.9.

Характеристика п/п.			
Характеристика п/п	2016 год	2017 год	2018 год
Коэффициент платежеспособности (покрытия)	платежеспособное	неплатежеспособное	платежеспособное
Коэф-т обеспеченности собственными оборотными средствами	обеспеченное СОС	необеспеченное СОС	обеспеченное СОС
Коэффициент рентабельности расходов	рентабельно	низкорентабельно	рентабельно
Коэффициент рентабельности активов	рентабельно	низкорентабельно	низкорентабельно
Коэф-т соотношения собственных и краткосрочных заемных средств	отсутствие у п/п фин.риска	отсутствие у п/п фин.риска	отсутствие у п/п фин.риска
Коэффициент износа основных средств		значит.изношенность ОС	значит.изношенность ОС

Финансовый анализ демонстрирует платежеспособное состояние предприятие, обеспеченность собственными оборотными средствами и рентабельность расходов в 2018 году. Кроме того, у предприятия нет финансового риска в силу отсутствия долгосрочных заёмных средств. Однако активы предприятия в 2018 году низкорентабельны и предприятие имеет значительную физическую и моральную изношенность основных средств (Таблица 2.9.).

3. МЕРЫ РАЗВИТИЯ.

3.1. Основные проблемы и недостатки.

На сегодняшний день санаторий считается одним из лучших в санаторной зоне г. Кисловодск по качеству номерного фонда, по уровню технического оснащения, в том числе – медицинского блока, по качеству и номенклатуре оказываемых медицинско-оздоровительных услуг. Однако, в последнее время, ввиду предпринимаемых со стороны других санаториев мер по развитию, все более и более намечается отставание санатория от передовых здравниц региона.

Также в соответствии с вступившим в силу с 01.01.2019 г. Федерального закона РФ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» санаторию надлежит в срок до 01.07.2019 г. пройти обязательную классификацию по Положению о классификации гостиниц (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2019 г. №158). Обязательной классификации гостиничных услуг подлежат все виды средств коллективного размещения.

Одной из основных видимых проблем санатория является недостаточная загруженность в осенне-зимнее время – особенно – в январе-феврале.

Добавлено примечание ([RR1]): Добавить численные значения

При этом, надо признать, что санаторием не продвигаются новые, «модные» программы оздоровления и санаторно-курортных услуг, в санатории негибкая ценовая политика при продаже мест в номерах (2-х местное размещение в 1-ном местном номере и наоборот). Например, санаторий «Нарзан» в Кисловодске, судя по сайту (<http://sannarzan.ru/>), предлагает различные виды путевок – «общетерапевтическая», «оздоровительная», «свободное дыхание» с различной длительностью – от 3-5 дней до 21 дня, при этом стоимость путевки может варьировать также при размещении, например, одного пациента в двухместном номере, или двух пациентов в одноместном. Очевидно что, более гибкая политика предоставления услуг, и, соответственно – ценообразования, при широте выбора пациентом длительности и номенклатуры лечебно-оздоровительной программы, условий размещения делает услуги санатория и его бизнес более конкурентоспособными и привлекательными.

Санаторий также на данный момент пока не располагает номерами повышенной комфортности («супер-люкс», «апартаменты»), на каковые отмечается рост спроса со стороны бизнесменов и чиновников.

Часть номерного фонда и общих помещений (фойе, вестибюли, переходы и коридоры) по уровню и материалам внутренней отделки уже не отвечают современным требованиям как в эстетическом плане, так и с точки зрения пожарной безопасности. Оснащение номеров мебелью, бытовыми приборами, посудой (особенно той части, которая еще не подверглась ремонту и реконструкции) также требует отдельного рассмотрения.

3.2. Основные рекомендации по развитию.

Непосредственно по санаторию в виде мер по оптимизации бизнеса предлагается:

1. Повышение классности номерного фонда как за счет ремонтно-реконструкционных работ, так и за счет мер материально-технического оснащения;
2. Приведение инженерно-технических систем санатория к требованиям по техническим и противопожарным нормам безопасности и дальнейшего внедрения энергосберегающих технологий.
3. Переоснащение и дооснащение медблока санатория
4. Расширение и диверсификация комплекса санаторно-оздоровительных услуг внедрением новых, современных лечебно-оздоровительных продуктов
5. Расширение и активизация мер по продвижению услуг санатория как методами прямой и косвенной рекламы в печатных и электронных СМИ, так и за счет презентации услуг санатория среди специалистов – туристических фирм и агентств.
6. Внедрение современных систем управленческого учета и автоматизации бизнес-процессов – главным образом в процессы реализации путевок и размещения пациентов, и назначения и выполнения лечебно-оздоровительных процедур
7. Оптимизация управленческой структуры санатория за счет применения процессного, а не структурного подхода в определении эффективной системы управления

1. Повышение классности номерного фонда.

Необходимо отметить, что здесь довольно значимая часть работы уже выполнена. Часть номерного фонда санатория за последние 2-3 года были подвергнуты ощутимым ремонтно-реконструкционным работам, главным образом – обновлены оконные переплеты с изношенных деревянных и алюминиевых систем на современные пластиковые, обновлена система отопления номеров, выполнен ремонт внутренней отделки, обновлена мебель в номерах, номера оснащены современными телевизорами с LCD экранами, мини холодильниками, электрическими чайниками, посудой и столовыми приборами.

Первый корпус в настоящий момент находится в режиме капитального ремонта номерного фонда с доведением уровня номеров до класса «апартаменты». По окончании работ в распоряжении отдыхающих будет 5-6 высококлассных 2-3-х комнатных номеров.

Однако, ремонту и материально-техническому переоснащению подлежит еще часть номерного фонда санатория, главным образом – в корпусе №2. С ремонтом номерного фонда предусмотрен и ремонт внутренней отделки общих помещений (фойе, коридоры и переходы) с сохранением первоначального дизайна в национальном стиле и использованием пожаробезопасных материалов.

Лифтовое хозяйство основных спальных корпусов подлежит полной замене. В том числе предполагается грузовой лифт корпуса №2 переоснастить под грузо-пассажирский.

2. Приведение инженерно-технических систем санатория к требованиям по техническим и противопожарным нормам безопасности и дальнейшего внедрения энергосберегающих технологий.

Одновременно с ремонтом внутренней отделки общих помещений необходимо выполнить и переоснащение систем пожарной сигнализации и средств пожаротушения. Также подлежит приведению в порядок пожарная лестница корпуса №3. На территории необходимо выполнить меры по водоотведению и восстановлению ливневой канализации блоков 2 и 3. Также необходима организация стока скатной крыши блока 2. Теплообменное оборудование подлежит реконструкции с выделением теплообменников ГВС в отдельный блок, что позволит экономить тепловую энергию в летний период при работе котельной и теплового блока только для целей ГВС

3. Переоснащение и дооснащение медблока санатория.

В первую очередь подлежат замене нарзанные ванны санатория с заменой системы подогрева и подачи воды и ее отведения. Медицинская мебель и инвентарь медблока не отвечает современным санитарным и эстетическим нормам. Специалистами медицинского направления подготовлены предложения по дальнейшему материально-техническому оснащению (прилагается).

4. Расширение и диверсификация комплекса санаторно-оздоровительных услуг внедрением новых, современных лечебно-оздоровительных продуктов.

Как показало довольно беглое ознакомление с предлагаемыми окрестными санаториями лечебно-оздоровительных услуг, санаторий «Узбекистан» имеет некоторое отставание по предлагаемому санаторно-оздоровительному комплексу. Лидеры сегмента предлагают различные программы не только лечебного, но и общеоздоровительного плана с различными сроками (от 3-5 до 21 дня) пребывания.

В связи с этим предлагается выработать специальные программы как маркетинговый продукт. Лечебно-оздоровительные программы, продвигаемые санаторием «Нарзан» в Кисловодске упомянуты выше. Санаторий «Центросоюз» в том же Кисловодске предлагает еще более широкий выбор программ, в число которых входит: «Профильная санаторно-курортная программа», «Здоровое сердце», «Мужское здоровье», «Здоровье женщины», «Красота и здоровье», «Легкое дыхание», «Здоровые суставы», «Мир природной красоты», «Оздоровительная программа» и т.п.

Лечебно-оздоровительные программы санаториев красочно оформлены на собственных сайтах с хостингом, приведены описания программ и их стоимость с учетом выбранных условий и сроков пребывания.

Санаторий «Узбекистан» даже с имеющимся комплексом лечебно-оздоровительного оборудования и с небольшими дополнительными вложениями мог бы разработать собственные лечебно-оздоровительные продукты и достаточно успешно продвигать их на рынке рекреационных услуг.

5. Расширение и активизация мер по продвижению услуг санатория как методами прямой и косвенной рекламы в печатных и электронных СМИ, так и за счет презентации услуг санатория среди специалистов – туристических фирм и агентств.

Санаторию остро необходимы адресные и действенные меры по продвижению своих услуг на рынке рекреационных услуг не только Узбекистана, но и в Российской Федерации и других странах СНГ, особенно – в странах с достаточно высоким уровнем дохода.

В число этих мер входит прямая и косвенная реклама в печатных и электронных СМИ, участие в специализированных туристических выставках и ярмарках, сотрудничество с ведущими специализированными медицинскими центрами, рекомендующими своим пациентам оздоровительные и реабилитационные санаторно-курортные программы после выполненных лечебно-медицинских программ.

Санаторию уже давно пора иметь свой собственный сайт с описанием номерного фонда, предлагаемыми лечебно-оздоровительными программами, условиями размещения, меню, стоимости услуг в зависимости от выбранных программ, сроков пребывания, условий размещения и т.п. Сайт, кроме наполнения его необходимым контентом, еще должен быть представлен в поисковых системах. Довольно эффективным является также продвижение продукта в наиболее популярных социальных сетях – facebook vkontakte и т.п.

Необходимы меры по прямым контактам и сотрудничеству с туристическими фирмами и агентствами, чему способствует регулярное участие в специализированных туристических выставках и ярмарках со своей экспозицией и печатной продукцией и прочими средствами визуализации (магнитики, открытки, календарики, значки и т.п.)

6. Внедрение современных систем управленческого учета и автоматизации бизнес-процессов – главным образом в процессы реализации путевок и размещения пациентов, и назначения и выполнения лечебно-оздоровительных процедур

Как показала практика сбора первичных данных и информации, на предприятии уровень автоматизации систем управленческого учета налажен недостаточно и отсутствует связь между физическими величинами, характеризующими деятельность фирмы с финансовыми показателями. Соответственно – довольно непросто определить уровень эффективности деятельности того или иного подразделения. Кроме того в санатории отсутствует автоматизация назначения процедур и контроля их выполнения. Между тем такими программными комплексами оснащены уже даже довольно небольшие частные медицинские учреждения, не говоря уж о таких крупных научно-лечебных учреждениях как,

например, Республиканский центр урологии. В России довольно успешно используется, к примеру, программно-информационные комплексы «Здравница».

Внедрение комплексных интегрированных ERP систем позволит оптимизировать системы управленческого учета, что, в свою очередь, позволит оперативно диагностировать и реагировать на изменения внешних и внутренних факторов. Также такие системы позволяют с довольно высокой точностью определять уровень эффективности деятельности бизнес-подразделений и/или конкретных исполнителей и специалистов.

7. Оптимизация управленческой структуры санатория за счет применения процессного, а не структурного подхода в определении эффективной системы управления.

В связи с несовершенством системы и структуры управления часть персонала осуществляет несвойственную деятельность, недостаточно налажена система замещения кадров (при отпусках, заболеваниях). К примеру, маркетинговая служба санатория вкупе с деятельностью по продвижению услуг на рынке также осуществляют деятельность по регистрации прибывающих на отдых пациентов. В санатории отсутствует служба продаж. К слову, необходимо отметить, что служба маркетинга и служба продаж далеко не одно и то же. Первая занимается продвижением продукта на рынке, рекламной деятельностью, анализом рынка – спроса и конкурентной среды, разрабатывает и внедряет новые продукты на основе анализа изменчивости спроса и/или выявления новых целевых сегментов и ниш на рынке, вторая – занимается операционной деятельностью по контрактации, учетом продаж и поступления средств, планированием размещения и т.п.

Таким образом, в санатории предусматриваются, также как и в Ялте – меры как инвестиционного, так и управленческого толка.

Инвестиционные меры:

Предполагается выполнить капитальный ремонт спальных корпусов 1 и 2 с обустройством галереи-перехода между ними. Данная мера направлена главным образом на повышение качества номерного фонда. Сумма затрат – 1 200,0 тыс. долл.

В целях повышения уровня и достижения соответствия стандартам оснащения санаториев предполагается приобретение медицинского оборудования и инвентаря, технологического и бытового оборудования и инвентаря (твердого и мягкого) на общую сумму в 400,0 тыс. долл.

В качестве мер по расширению номерного фонда предполагается строительство нового корпуса пансионата на 50 мест на участке по ул. Седлогорская-10. Предположительная стоимость затрат – 400,0 тыс. долл..

Таблица 3.1.

Инвестиционный план проекта.

№ п.п.	Этапы и виды работ	длительность			стоимость		ИТОГО экв.тыс.долл.	Источники покрытия		стр-ра затрат (%)	по годам	
		мес.	начало	конец	млн. сум	тыс. долл.		бюджет	кредит		2019 г.	2020 г.
1.	Прединвестиционные меры	2	01.04.2019	01.06.2019	16,0	2,0	3,9	3,9	0,0	<i>0,19%</i>	3,9	
1.1.	бизнес-план	1	01.04.2019	01.05.2019	16,0		1,9	1,9		<i>0,09%</i>		
1.2.	открытие финансирования	1	01.05.2019	01.06.2019		2,0	2,0	2,0		<i>0,10%</i>		
2.	Основные инвестиции	19	01.06.2019	01.01.2021	0,0	2 000,0	2 000,0	1 600,0	400,0	<i>99,81%</i>	1 650,0	350,0
2.1.	Капремонт К-1 и К-2 с переходом	7	01.06.2019	01.01.2020		1 200,0	1 200,0	1 200,0		<i>59,88%</i>	1 200,0	
2.2.	Укрепление мат.базы мед.блока	7	01.06.2019	01.01.2020		400,0	400,0	400,0		<i>19,96%</i>	400,0	
2.3.	СМР пансионат на ул. Седлогорской	19	01.06.2019	01.01.2021		400,0	400,0		400,0	<i>19,96%</i>	50	350,0
	ИТОГО	21	01.04.2019	01.01.2021	16,0	2 002,0	2 003,9	1 603,9	400,0	<i>100,00%</i>	1 653,9	350,0

3.3. Сценарии внедрения.

Естественно, что при реализации таких проектов, пусть и не очень значимой общей стоимостью (2,0 млн. долл.) существует необходимость в выработке и выборе наиболее эффективного и оптимального сценария реализации проекта из практически возможных. При этом понимается, главным образом последовательность и сроки реализации проекта и/или его компонентов.

В данном случае мы можем рассматривать два главных подхода в финансировании, и два главных подхода в моделировании операционной деятельности.

	Варианты финансирования	
	Только централизованные средства	Централизованные средства и кредит
Варианты операционной деятельности	С текущей загрузкой	
	С ростом загрузки	

Даже в нынешнем, в целом финансово благополучном своем состоянии, объект не может претендовать на использование привлеченного финансирования в виде кредитно-заемных ресурсов на выполнение работ по капитальному ремонту и оснащению – ввиду низкого уровня возможностей «банковского» контроля для первой задачи и низкой ликвидности приобретаемых активов во второй.

Для покрытия затрат в приобретение медицинского оборудования можно было бы рассмотреть также и возможности финансового лизинга, но дело в том, что различное оборудование производят различные производители, у каждого из них свои условия и сроки оплаты и изготовления и поставки. В результате чего для удовлетворения нужд в материально техническом развитии медблока придется заключать целую серию лизинговых договоров. Кроме того, как мы упоминали выше, санаторий имеет сезонные колебания в загрузке, а стало быть – и в генерировании средств, что может оказать неблагоприятное воздействие на своевременности выплат по лизингу, которые обычно бывают ежемесячными.

Поэтому из рассмотренных вариантов наиболее приемлемым является комбинированный вариант – инвестиции в капитальные ремонты и развитие материальной базы выполняются за счет централизованных инвестиций, а проект нового строительства может быть реализован за счет привлечения кредитных ресурсов.

4. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И ФИНАНСОВАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ.

4.1. Окружающая финансовая среда и условия расчетной модели.

Макроэкономическая среда

Валюта. Проект рассчитан в двух валютах – рубль Российской Федерации, единица измерения – тыс. руб. Валюта для внешнеторговых операций – долл. США. Курс проекта принят ориентировочно в размере 1 долл. США = 65 руб. В связи с масштабностью проекта расчеты выполнены в эквиваленте тыс. долл. США.

Горизонт расчета проекта (длительность) – моделирование основных производственно-экономических показателей – 10 лет, расчет эффективности – 20 лет с линейной экстраполяцией 10-го года на последующие годы.

Масштаб расчетной модели проекта – по годам на весь горизонт расчета.

Учет инфляции – инфляция/дефляция игнорирована

Ставка дисконтирования – базовая ставка 6% годовых – при текущих значениях полугодового LIBOR в 2,883%.

Налоги

Применены основные налоги РФ:

- земельный налог – принят по существующей ставке с ростом согласно инфляционным ожиданиям.

- налог на имущество – 2% от среднегодовой остаточной стоимости

- налог на прибыль – 20% от прибыли

Начисления на заработную плату – 30%, в том числе:

обязательное пенсионное страхование	22,0%
обязательное медицинское страхование	5,1%
социальное страхование по нетрудоспособности	2,9%
социальное страхование от несчастного случая	0,2%

4.2. Результаты расчета эффективности.

4.2.1. Оценка финансовой эффективности

а) Период окупаемости. Период окупаемости – это время, требуемое для покрытия начальных инвестиций за счет чистого денежного потока, генерируемого инвестиционным проектом.

б) Дисконтированный период окупаемости. Дисконтированный период окупаемости рассчитывается аналогично простому периоду окупаемости, однако

при суммировании чистого денежного потока производится его дисконтирование.

в) Средняя норма рентабельности. Средняя норма рентабельности представляет доходность проекта как отношение между среднегодовыми поступлениями от его реализаций и величиной начальных инвестиций.

г) Чистый приведенный доход. Расчет показателя:

$$NPV = (\sum CF_t / (1+r)^{t-1}) - Investments,$$

где:

- Investments - начальные инвестиции
- CF_t - чистый денежный поток месяца t
- r - месячная ставка дисконтирования

Его значение является абсолютным и говорит, какую сумму чистого дохода мы получим от реализации проекта относительно возможных альтернативных вложений.

д) Индекс прибыльности. Расчет показателя:

$$PI = \sum CF_t / (1+r)^{t-1} / Investment,$$

где:

- Investments - начальные инвестиции
- CF_t - чистый денежный поток месяца t
- r - месячная ставка дисконтирования

Проект считается приемлемым, если PI больше 1. Обычно делается расчет как «прямого» так и дисконтированного индекса прибыльности

е) Внутренняя норма рентабельности. Проект считается приемлемым, если рассчитанное значение IRR не ниже требуемой нормы рентабельности. Значение требуемой нормы рентабельности определяется инвестиционной политикой компании. При IRR равном ставке дисконтирования (IRR = r) чистый приведенный доход проекта (NPV) равен нулю (NPV = 0).

Выполненный анализ эффективности проекта показывает что практически все рассмотренные варианты являются вполне привлекательными с точки зрения рассмотрения результатов интегральных показателей эффективности. Однако, вариант с привлечением кредитных ресурсов оказывается выгоднее для инициатора проекта.

Таблица 4.1.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности по вариантам – проект в целом.**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35			
В том числе:						
централизованные средства		тыс. руб	130 252,35		104 252,35	
за счет кредита		тыс. руб	0,00		26 000,00	
доля кредитов		%	0,00%		19,96%	
Кочный фонд после инвестиций		койко-мест	254			
Среднегодовая мощность после инвестиций		койко-дней	92 710			
Среднегодовая загрузка		койко-дней	59 334	75 543	59 334	75 543
Среднегодовое число путевок (14 дн.)		чел.	4 238	5 395	4 238	5 395
Показатели эффективности (проект в целом)						
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	129 253,4	303 977,8	130 384,37	305 108,78
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	61 252,9	184 137,7	62 194,49	185 079,31
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	14,80%	26,97%	14,94%	27,09%
Период окупаемости	PB	лет.	5,9	4,7	5,9	4,7
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	6,9	5,2	6,9	5,2
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,0	3,3	2,0	3,3
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	1,5	2,4	1,5	2,4
Средняя норма рентабельности	ARR	%	19,92%	33,34%	20,01%	33,42%

Таблица 4.2.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности по вариантам – выгоды инвестора (собственника).**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Показатели эффективности (для инвестора)						
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,4	130 252,4	104 252,4	104 252,4
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	129 253,4	303 977,8	124 729,4	299 453,8
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	61 252,9	184 137,7	63 406,7	186 291,5
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	14,80%	26,97%	16,80%	30,74%
Период окупаемости	PB	лет.	5,9	4,7	5,7	4,4
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	6,9	5,2	6,7	4,9
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,0	3,3	2,2	3,9
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	1,5	2,4	1,6	2,8
Средняя норма рентабельности	ARR	%	19,92%	33,34%	21,96%	38,72%

Таблица 4.3.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности локально по проекту пансионата на ул. Седлогорской
«проект в целом».**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Объем инвестиций	I	тыс. руб	26 000,00			
В том числе:						
централизованные средства		тыс. руб	26 000,00		0,00	
за счет кредита		тыс. руб	0,00		26 000,00	
доля кредитов		%	0,00%		100,00%	
Кочный фонд после инвестиций		койко-мест	50			
Среднегодовая мощность после инвестиций		койко-дней	18 250			
Среднегодовая загрузка		койко-дней	11 680	14 870	11 680	14 870
Среднегодовое число путевок (14 дн.)		чел.	834	1 062	834	1 062
Показатели эффективности (проект в целом)						
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	49 945,4	95 759,1	50 959,39	96 773,09
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	29 510,6	61 493,3	30 341,81	62 324,61
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	23,97%	35,67%	24,50%	36,13%
Период окупаемости	PB	лет.	4,8	4,1	4,7	4,1
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	5,3	4,4	5,2	4,4
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,9	4,6	2,9	4,7
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	2,1	3,3	2,2	3,4
Средняя норма рентабельности	ARR	%	29,03%	46,48%	29,41%	46,86%

Таблица 4.4.

**Основные производственно-экономические показатели
и интегральные показатели эффективности локально по проекту пансионата на ул. Седлогорской
«выгоды Заказчика».**

Показатель	индекс	ед. изм.	Варианты финансирования			
			только бюджет		бюджет и кредит	
			среднегодовой уровень загрузки			
			"база"	"рост"	"база"	"рост"
Показатели эффективности (для инвестора)						
Объем инвестиций	I	тыс. руб	26 252,4	26 252,4	252,4	252,4
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	50 959,4	96 773,1	45 304,4	91 118,1
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	30 341,8	62 324,6	31 554,0	63 536,8
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	24,50%	36,13%	311,14%	415,45%
Период окупаемости	PB	лет.	4,7	4,1	2,1	2,1
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	5,2	4,4	2,2	2,1
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,9	4,7	180,5	362,1
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	2,2	3,4	126,0	252,8
Средняя норма рентабельности	ARR	%	29,41%	46,86%	1805,28%	3620,74%

Диаграмма 4.1.
График окупаемости – проект в целом.

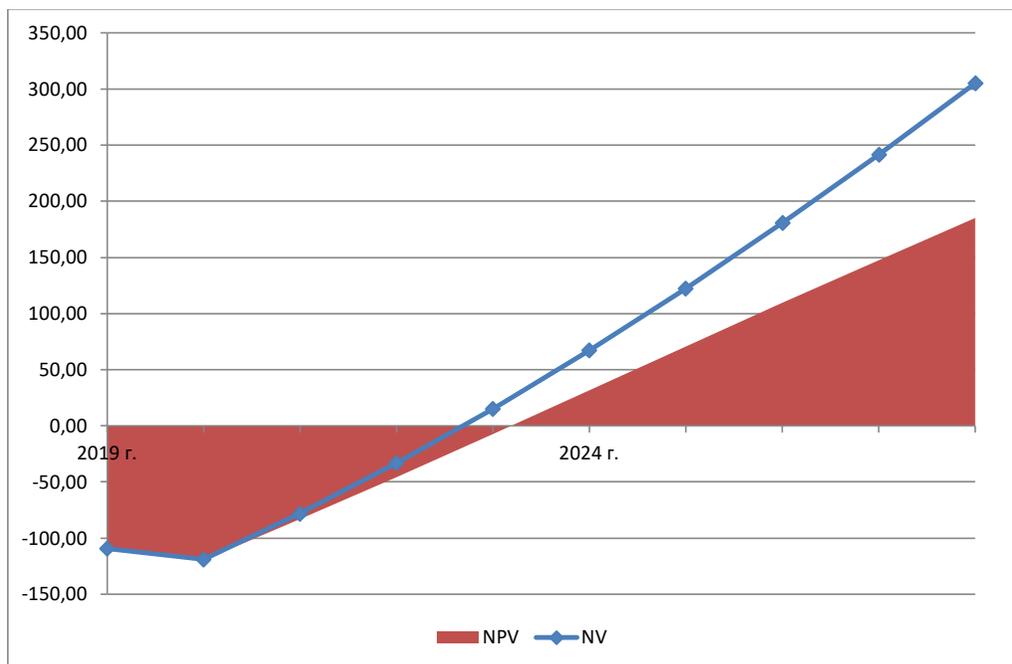


Диаграмма 4.2.
График окупаемости – «выгоды Заказчика».

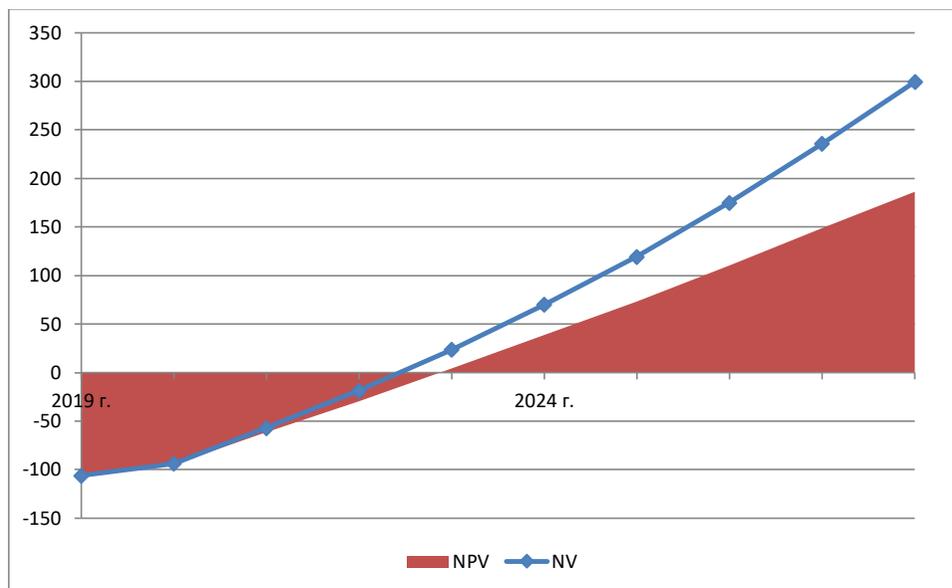
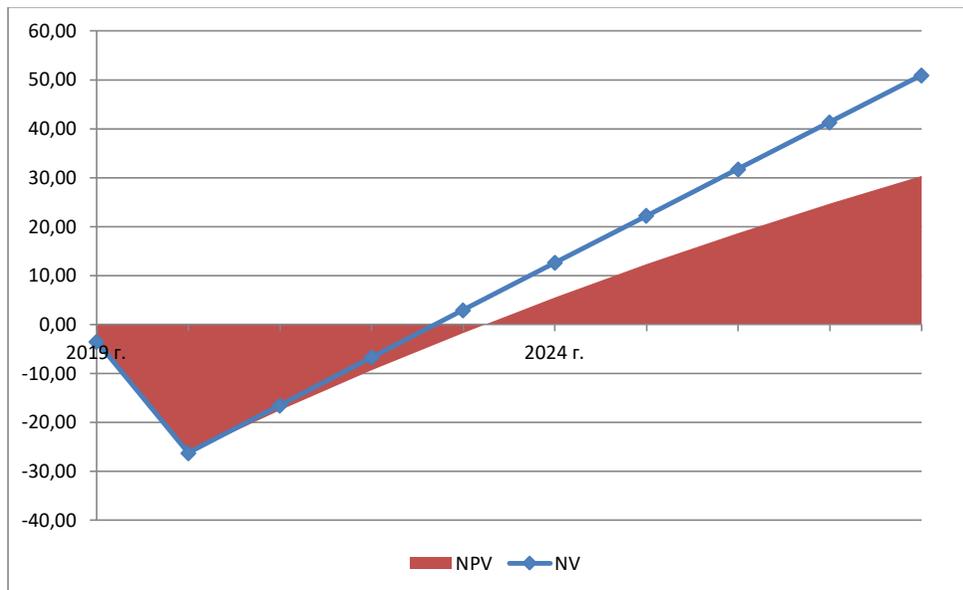


Диаграмма 4.3.

График окупаемости – локально по пансионату по ул. Седлогорская.



5. РАСЧЕТНЫЕ МОДЕЛИ ПО ВАРИАНТАМ.

5.1. Расчет потенциальной мощности.

Таблица 5.1.1.

Номерной фонд

Категория	Мест	кол-во номеров в корпусах				ИТОГО номеров	ИТОГО коек
		СК-1	СК-2	СК-3	«Седлогорская»		
стандарт однокомнатный одноместный	1			15	5	20	20
комфорт однокомнатный одноместный	1			10	5	15	15
стандарт однокомнатный двухместный	2			32	5	37	74
комфорт однокомнатный двухместный	2			18	5	23	46
люкс однокомнатный одноместный	1	7			4	11	11
люкс однокомнатный двухместный	2	19			4	23	46
люкс двухкомнатный двухместный	2	4	7		4	15	30
апартаменты 3 комнатный 2 местный	2		2			2	4
апартаменты 3 комнатный 4 местный	4		2			2	8
ИТОГО		30	11	75	32	148	254
ВСЕГО койко-мест		53	26	125	50	147	254

Таблица 5.1.2.

Изменение номерного фонда

Изменение номерного фонда	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	15	15	20	20	20	20	20	20	20	20
комфорт однокомнатный одноместный	10	10	15	15	15	15	15	15	15	15
стандарт однокомнатный двухместный	32	32	37	37	37	37	37	37	37	37
комфорт однокомнатный двухместный	18	18	23	23	23	23	23	23	23	23
люкс однокомнатный одноместный	7	7	11	11	11	11	11	11	11	11
люкс однокомнатный двухместный	19	19	23	23	23	23	23	23	23	23
люкс двухкомнатный двухместный	11	11	15	15	15	15	15	15	15	15
апартаменты 3 комнатный 2 местный		2	2	2	2	2	2	2	2	2
апартаменты 3 комнатный 4 местный		2	2	2	2	2	2	2	2	2
ИТОГО	112	116	148							

Таблица 5.1.3.

Изменение коечного фонда.

Изменение коечного фонда	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	15	15	20	20	20	20	20	20	20	20
комфорт однокомнатный одноместный	10	10	15	15	15	15	15	15	15	15
стандарт однокомнатный двухместный	64	64	74	74	74	74	74	74	74	74
комфорт однокомнатный двухместный	36	36	46	46	46	46	46	46	46	46
люкс однокомнатный одноместный	7	7	11	11	11	11	11	11	11	11
люкс однокомнатный двухместный	38	38	46	46	46	46	46	46	46	46
люкс двухкомнатный двухместный	22	22	30	30	30	30	30	30	30	30
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8
ИТОГО	192	204	254							

Таблица 5.1.4.

Базовая мощность (койко-дней, для 365 дн. в год).

Базовая мощность, койко-дней*	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	5 400	5 400	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200
комфорт однокомнатный одноместный	3 600	3 600	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
стандарт однокомнатный двухместный	23 040	23 040	26 640	26 640	26 640	26 640	26 640	26 640	26 640	26 640
комфорт однокомнатный двухместный	12 960	12 960	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560
люкс однокомнатный одноместный	2 520	2 520	3 960	3 960	3 960	3 960	3 960	3 960	3 960	3 960
люкс однокомнатный двухместный	13 680	13 680	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560	16 560
люкс двухкомнатный двухместный	7 920	7 920	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	2 880	2 880	2 880	2 880	2 880	2 880	2 880	2 880	2 880
ИТОГО	69 120	73 440	91 440							

Таблица 5.1.5.

Предположения по динамике цены услуг (руб./койко-день)

Уровень эскалации, % в год	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена услуг (руб./койко-день)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86
комфорт однокомнатный одноместный	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14	3 797,14
стандарт однокомнатный двухместный	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07	3 441,07
комфорт однокомнатный двухместный	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86	3 567,86
люкс однокомнатный одноместный	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07	3 876,07
люкс однокомнатный двухместный	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00
люкс двухкомнатный двухместный	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00	4 120,00
апартаменты 3 комнатный 2 местный	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00	4 944,00
апартаменты 3 комнатный 4 местный	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80	5 932,80

5.2. Проект в целом. Вариант 1. «с текущей загрузкой».

5.2.1. Услуги и формирование выручки.

Таблица 5.2.1.

Загрузка (койко-дней).

Загрузка (койко-дней)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	3 456	3 456	4 608	4 608	4 608	4 608	4 608	4 608	4 608	4 608
комфорт однокомнатный одноместный	2 304	2 304	3 456	3 456	3 456	3 456	3 456	3 456	3 456	3 456
стандарт однокомнатный двухместный	14 745	14 745	17 049	17 049	17 049	17 049	17 049	17 049	17 049	17 049
комфорт однокомнатный двухместный	8 294	8 294	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598
люкс однокомнатный одноместный	1 612	1 612	2 534	2 534	2 534	2 534	2 534	2 534	2 534	2 534
люкс однокомнатный двухместный	8 755	8 755	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598	10 598
люкс двухкомнатный двухместный	5 068	5 068	6 912	6 912	6 912	6 912	6 912	6 912	6 912	6 912
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	921	921	921	921	921	921	921	921	921
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	1 843	1 843	1 843	1 843	1 843	1 843	1 843	1 843	1 843
ИТОГО	44 234	46 998	58 519							
<i>среднегодовая загрузка, %</i>	<i>64,00%</i>									

Таблица 5.2.2.

Кол-во отдыхающих (по 14 дн.)

Кол-во отдыхающих (по 14 дн.)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	246	246	329	329	329	329	329	329	329	329
комфорт однокомнатный одноместный	164	164	246	246	246	246	246	246	246	246
стандарт однокомнатный двухместный	1 053	1 053	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217
комфорт однокомнатный двухместный	592	592	757	757	757	757	757	757	757	757
люкс однокомнатный одноместный	115	115	181	181	181	181	181	181	181	181
люкс однокомнатный двухместный	625	625	757	757	757	757	757	757	757	757
люкс двухкомнатный двухместный	362	362	493	493	493	493	493	493	493	493
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	65	65	65	65	65	65	65	65	65
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	131	131	131	131	131	131	131	131	131
ИТОГО	3157	3353	4176							

Таблица 5.2.3.

Выручка от реализации услуг (тыс.руб.)

Выручка от реализации (тыс.руб)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	12 330,51	12 330,52	16 440,70	16 440,70	16 440,70	16 440,70	16 440,70	16 440,70	16 440,70	16 440,70
комфорт однокомнатный одноместный	8 748,62	8 748,61	13 122,92	13 122,92	13 122,92	13 122,92	13 122,92	13 122,92	13 122,92	13 122,92
стандарт однокомнатный двухместный	50 738,60	50 738,58	58 666,80	58 666,80	58 666,80	58 666,80	58 666,80	58 666,80	58 666,80	58 666,80
комфорт однокомнатный двухместный	29 591,81	29 591,83	37 812,18	37 812,18	37 812,18	37 812,18	37 812,18	37 812,18	37 812,18	37 812,18
люкс однокомнатный одноместный	6 248,23	6 248,22	9 821,96	9 821,96	9 821,96	9 821,96	9 821,96	9 821,96	9 821,96	9 821,96
люкс однокомнатный двухместный	43 284,72	43 284,72	52 396,51	52 396,51	52 396,51	52 396,51	52 396,51	52 396,51	52 396,51	52 396,51
люкс двухкомнатный двухместный	20 880,16	20 880,16	28 477,44	28 477,44	28 477,44	28 477,44	28 477,44	28 477,44	28 477,44	28 477,44
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0,00	4 553,42	4 553,42	4 553,42	4 553,42	4 553,42	4 553,42	4 553,42	4 553,42	4 553,42
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0,00	10 934,15	10 934,15	10 934,15	10 934,15	10 934,15	10 934,15	10 934,15	10 934,15	10 934,15
ИТОГО	171 822,6	187 310,2	232 226,1							
<i>экв. тыс. долл.</i>	<i>2 643,4</i>	<i>2 881,7</i>	<i>3 572,7</i>							

5.2.2. План по персоналу

Таблица 5.2.4.

Изменение численности персонала от изменения загрузки.

Численность персонала	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Загрузка	койко-дней	44 234	46 998	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519
Штатная численность персонала, в т.ч.	чел.	161	164	180							
АУП	чел.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Медперсонал, из них	чел.	59	62	78	78	78	78	78	78	78	78
- врачи	чел.	14	14	18	18	18	18	18	18	18	18
- средний и младший медперсонал	чел.	46	48	60	60	60	60	60	60	60	60
ИТР	чел.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Основные рабочие	чел.	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Вспомогательные рабочие	чел.	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

Таблица 5.2.5.

Формирование затрат на труд.

Среднемес. з/п	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	руб.	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1
Медперсонал, из них	руб.										
- врачи	руб.	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5	46 990,5
- средний и младший медперсонал	руб.	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1	33 833,1
ИТР	руб.	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2
Основные рабочие	руб.	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5
Вспомогательные рабочие	руб.	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6

Расходы на труд	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	тыс. руб.	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3
Медперсонал, из них	тыс. руб.	26 570,3	27 382,3	34 509,8	34 509,8	34 509,8	34 509,8	34 509,8	34 509,8	34 509,8	34 509,8
- врачи	тыс. руб.	7 894,4	7 894,4	10 149,9	10 149,9	10 149,9	10 149,9	10 149,9	10 149,9	10 149,9	10 149,9
- средний и младший медперсонал	тыс. руб.	18 675,9	19 487,9	24 359,8	24 359,8	24 359,8	24 359,8	24 359,8	24 359,8	24 359,8	24 359,8
ИТР	тыс. руб.	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5
Основные рабочие	тыс. руб.	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0
Вспомогательные рабочие	тыс. руб.	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3
ИТОГО	тыс. руб.	74 899,4	75 711,4	82 838,9							
Отчисления на труд	тыс. руб.	22 619,6	22 864,8	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3
ВСЕГО	тыс. руб.	97 519,1	98 576,2	107 856,2							

5.2.3. Прямые издержки.

Таблица 5.2.6.

Формирование затрат на энергоносители

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
емкость санатория	койко-мест	192	204	254	254	254	254	254	254	254	254
загрузка	койко-дней	44 234	46 998	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519
Затраты электроэнергии	тыс. квт.-ч.	501,7	533,0	663,7	663,7	663,7	663,7	663,7	663,7	663,7	663,7
Затраты газа	тыс. куб.м.	293,0	311,3	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6
Затраты воды	тыс. куб.м.	1836,6	1951,4	2429,8	2429,8	2429,8	2429,8	2429,8	2429,8	2429,8	2429,8
Среднегодовая цена											
Электроэнергия	руб./квт.-ч.	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Газ	руб./куб.м.	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Вода	руб./куб.м.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Затраты на энергоносители	тыс.руб.	6 266,5	6 658,1	8 290,2							
Электроэнергия	тыс.руб.	3 040,0	3 230,0	4 021,8	4 021,8	4 021,8	4 021,8	4 021,8	4 021,8	4 021,8	4 021,8
Газ	тыс.руб.	1 389,9	1 476,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7
Вода	тыс.руб.	1 836,6	1 951,4	2 429,8	2 429,8	2 429,8	2 429,8	2 429,8	2 429,8	2 429,8	2 429,8

Таблица 5.2.7.

Формирование затрат на питание и лечение.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
загрузка	койко-дней	44 234	46 998	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519	58 519
затраты на продукты	руб/к-день	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33
ИТОГО затраты на питание	тыс. руб.	19 167,92	20 365,64	25 358,04							
расходы на лечение	руб/к-день	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
ИТОГО расходов на лечение	тыс. руб.	5 750,42	6 109,74	7 607,47							
ВСЕГО	тыс. руб.	24 918,34	26 475,38	32 965,51							

5.2.4. Прочие издержки.

Таблица 5.2.8.

Амортизация основных средств.

Балансовая ст-ть	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
здания и сооружения	50 000,0	51 202,9	51 602,9	51 602,9	51 602,9	51 602,9	51 602,9	51 602,9	51 602,9	51 602,9
оборудование	5 000,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0
ИТОГО	55 000,0	56 603,9	57 003,9							

Амортизация	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
здания и сооружения	1 000,0	1 024,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1
оборудование	500,0	540,1	540,1	540,1	540,1	240,6	0,0	0,0	0,0	0,0
ИТОГО	1 500,0	1 564,2	1 572,2	1 572,2	1 572,2	1 272,6	1 032,1	1 032,1	1 032,1	1 032,1

накопленный износ	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
здания и сооружения	25 000,0	26 000,0	27 024,1	28 056,1	29 088,2	30 120,2	31 152,3	32 184,3	33 216,4	34 248,5
оборудование	2 500,0	3 000,0	3 540,1	4 080,2	4 620,3	5 160,4	5 401,0	5 401,0	5 401,0	5 401,0
ИТОГО	27 500,0	29 000,0	30 564,2	32 136,3	33 708,5	35 280,6	36 553,3	37 585,3	38 617,4	39 649,4

остаточная ст-ть	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
здания и сооружения	25 000,0	25 202,9	24 578,9	23 546,8	22 514,7	21 482,7	20 450,6	19 418,6	18 386,5	17 354,4
оборудование	2 500,0	2 401,0	1 860,9	1 320,8	780,7	240,6	0,0	0,0	0,0	0,0
ИТОГО	27 500,0	27 603,9	26 439,7	24 867,6	23 295,4	21 723,3	20 450,6	19 418,6	18 386,5	17 354,4

5.2.5. Финансовые результаты.

Таблица 5.2.9.

Прогноз счета прибылей и убытков.

Прибыли-убытки	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Выручка от реализации	171 822,6	187 310,2	232 226,1							
НДС										
Чистая выручка от реализации	171 822,6	187 310,2	232 226,1							
Прямые издержки, в т.ч.	31 184,8	33 133,5	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7
- продукты питания	19 167,9	20 365,6	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0
- энергоносители	6 266,5	6 658,1	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2
- лечение и лечебные процедуры	5 750,4	6 109,7	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5
Расходы периода	41 816,8	41 817,8	41 818,8	41 819,8	41 820,8	41 821,8	41 822,8	41 823,8	41 824,8	41 825,8
Расходы на труд (с соц.отчислениями)	97 519,1	98 576,2	107 856,2	107 856,2	107 856,2	107 856,2	107 856,2	107 856,2	107 856,2	107 856,2
Амортизация ОС	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2
Проценты по кредитам	0,0	585,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Аренда земли	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0
Налог на имущество	550,0	552,1	528,8	497,4	465,9	434,5	409,0	388,4	367,7	347,1
Транспортный и экологический налоги	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Всего затрат	177 376,9	180 970,7	199 325,7	199 061,3	198 718,8	198 376,4	198 039,9	197 708,3	197 610,6	197 591,0
Прибыль до налогообложения	-5 554,2	6 339,5	32 900,4	33 164,8	33 507,3	33 849,7	34 186,2	34 517,8	34 615,5	34 635,1
Налог на прибыль	0,0	1 267,9	6 580,1	6 633,0	6 701,5	6 769,9	6 837,2	6 903,6	6 923,1	6 927,0
Чистая прибыль	-5 554,2	5 071,6	26 320,3	26 531,9	26 805,8	27 079,8	27 348,9	27 614,3	27 692,4	27 708,1
<i>Рентабельность, %</i>	<i>-3,23%</i>	<i>2,71%</i>	<i>11,33%</i>	<i>11,43%</i>	<i>11,54%</i>	<i>11,66%</i>	<i>11,78%</i>	<i>11,89%</i>	<i>11,92%</i>	<i>11,93%</i>

Таблица 5.2.10.

Прогноз движения денежных средств.

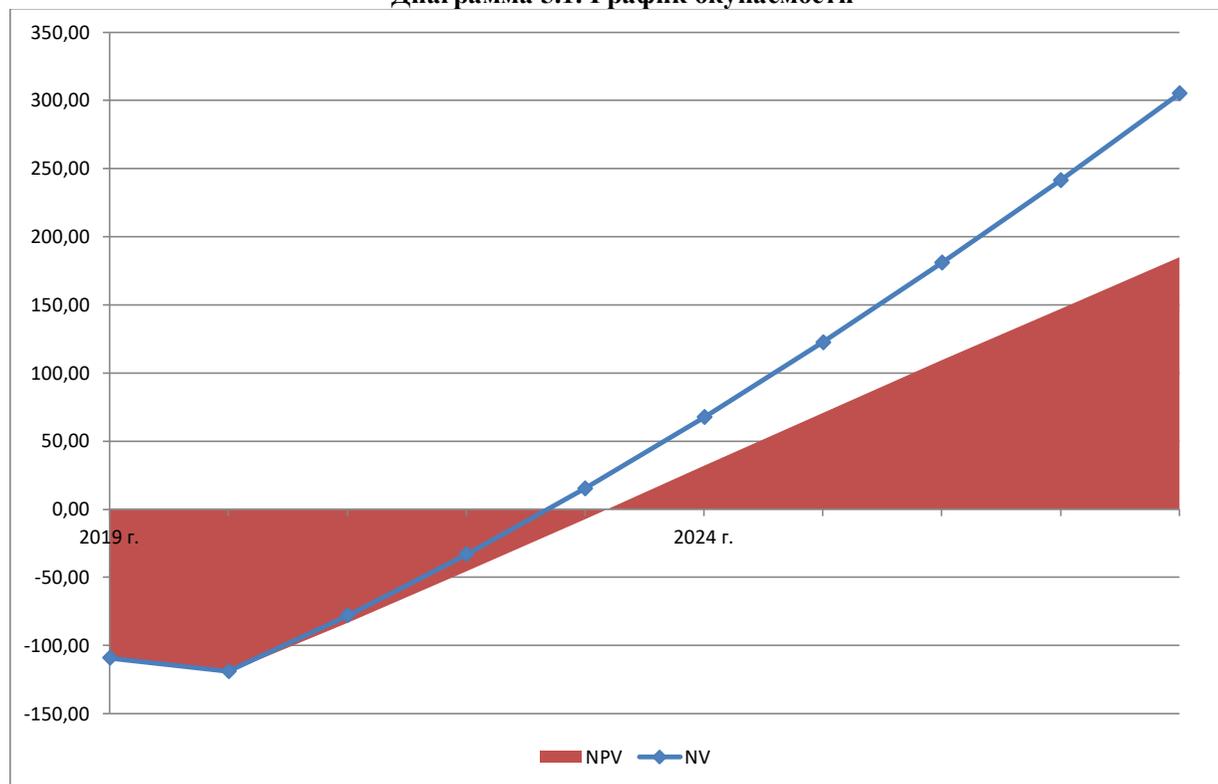
Денежный поток	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Поступления от продаж	171 822,6	187 310,2	232 226,1							
Прямые издержки, в т.ч.	31 184,8	33 133,5	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7	41 255,7
- продукты питания	19 167,9	20 365,6	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0	25 358,0
- энергоносители	6 266,5	6 658,1	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2	8 290,2
- лечение и лечебные процедуры	5 750,4	6 109,7	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5	7 607,5
Расходы периода	41 816,8	41 817,8	41 818,8	41 819,8	41 820,8	41 821,8	41 822,8	41 823,8	41 824,8	41 825,8
Расходы на труд	74 899,4	75 711,4	82 838,9	82 838,9	82 838,9	82 838,9	82 838,9	82 838,9	82 838,9	82 838,9
Налоги и отчисления	25 646,6	27 161,8	34 603,2	34 624,7	34 661,7	34 698,8	34 740,6	34 786,3	34 785,2	34 768,5
НДС										
Социальные отчисления с з/п	22 619,6	22 864,8	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3	25 017,3
Земельный налог	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0
Налог на имущество	550,0	552,1	528,8	497,4	465,9	434,5	409,0	388,4	367,7	347,1
Транспортный налог	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Налог на прибыль	0,0	1 267,9	6 580,1	6 633,0	6 701,5	6 769,9	6 837,2	6 903,6	6 923,1	6 927,0
Итого операционное кэш-фло	-1 725,0	9 485,8	31 709,5	31 687,1	31 649,0	31 611,0	31 568,1	31 521,4	31 521,6	31 537,3
Инвестиции в развитие	107 502,4	22 750,0								
Итого инвестиционное кэш-фло	-107 502,4	-22 750,0	0,0							
Поступления кредитов	3 250,0	22 750,0	0,0	0,0						
Субсидирование хоз. деятельности	1 725,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Субсидирование финансовых расходов				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансирование инвест. Затрат	104 252,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Выплаты в погашение кредитов	0,0	0,0	2 600,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	2 600,0	0,0	0,0
Выплаты процентов по кредитам	0,0	585,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Итого финансовое кэш-фло	109 227,4	22 165,0	-4 160,0	-6 526,0	-6 214,0	-5 902,0	-5 590,0	-2 678,0	0,0	0,0
Баланс наличности на начало	0,0	0,0	8 900,8	27 549,5	25 161,1	25 435,0	25 709,0	25 978,1	28 843,4	31 521,6
Баланс наличности на конец	0,0	8 900,8	27 549,5	25 161,1	25 435,0	25 709,0	25 978,1	28 843,4	31 521,6	31 537,3

Таблица 5.2.11.

Расчет эффективности.

Расчет эффективности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Аккумулятивные инвестиционные затраты	107 502,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4
Операционное кэш-фло проекта	-1 725,0	9 485,8	31 709,5	31 687,1	31 649,0	31 611,0	31 568,1	31 521,4	31 521,6	31 537,3
Аккумулятивное кэш-фло	-1 725,0	7 760,7	39 470,2	71 157,3	102 806,3	134 417,3	165 985,4	197 506,9	229 028,4	260 565,7
Дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	8 948,8	28 221,3	26 605,1	25 069,0	23 621,6	22 254,3	20 963,6	19 777,0	18 666,9
Аккумулятивное дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	7 223,8	35 445,2	62 050,2	87 119,2	110 740,8	132 995,1	153 958,6	173 735,6	192 402,5
Чистый доход (NV)	-109 227,4	-122 491,6	-90 782,1	-59 095,0	-27 446,0	4 164,9	35 733,1	67 254,5	98 776,1	130 313,4
Чистый приведенный доход (NPV)	-109 227,4	-123 028,5	-94 807,2	-68 202,1	-43 133,1	-19 511,6	2 742,7	23 706,3	43 483,3	62 150,1
Внутренняя норма рентабельности (IRR)		-92,8%	-47,3%	-22,2%	-7,8%	0,9%	6,6%	10,4%	13,0%	14,9%
Индекс прибыльности (PI)	-0,01	0,06	0,30	0,55	0,79	1,03	1,27	1,52	1,76	2,00
Дисконтированный индекс прибыльности (DPI)	-0,01	0,06	0,27	0,48	0,67	0,85	1,02	1,18	1,33	1,48

Диаграмма 5.1. График окупаемости



5.2.6. Анализ чувствительности.

Таблица 5.2.12.

Анализ чувствительности.

Объем продаж (услуг)	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	-137 639,74	-21 716,02	130 313,35	278 512,32	425 723,92
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	-137 639,74	-56 006,69	62 150,14	176 637,74	290 110,03
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	#ЧИСЛО!	-2,77%	14,94%	30,92%	47,66%
Период окупаемости	PB	лет.	более 10 лет	более 10 лет	5,87	4,07	3,18
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	более 10 лет	более 10 лет	6,88	4,47	3,38
Индекс прибыльности	PI	ед.	-0,23	0,83	2,00	3,14	4,27
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	-0,23	0,57	1,48	2,36	3,23
Средняя норма рентабельности	ARR	%	-4,00%	8,33%	20,00%	31,38%	42,68%
Цена услуг	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	-143 591,92	-52 957,50	130 313,35	308 779,44	486 135,51
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	-143 591,92	-80 343,28	62 150,14	199 979,29	336 698,22
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	#ЧИСЛО!	-7,04%	14,94%	34,24%	55,19%
Период окупаемости	PB	лет.	более 10 лет	более 10 лет	5,87	3,84	2,93
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	более 10 лет	более 10 лет	6,88	4,18	3,08
Индекс прибыльности	PI	ед.	-0,28	0,59	2,00	3,37	4,73
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	-0,28	0,38	1,48	2,54	3,58
Средняя норма рентабельности	ARR	%	-9,77%	5,93%	20,00%	33,71%	47,32%

Анализ чувствительности - продолжение.

Издержки - цена	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	430 857,68	281 140,57	130 313,35	-25 017,21	-143 331,71
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	295 697,51	179 478,97	62 150,14	-59 557,06	-143 331,71
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	50,45%	31,85%	14,94%	-3,12%	#ЧИСЛО!
Период окупаемости	PB	лет.	3,1	4,00	5,87	более 10 лет	более 10 лет
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	3,2	4,37	6,88	более 10 лет	более 10 лет
Индекс прибыльности	PI	ед.	4,31	3,16	2,00	0,81	-0,28
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	3,27	2,38	1,48	0,54	-0,28
Средняя норма рентабельности	ARR	%	43,08%	31,58%	20,00%	8,08%	-4,47%
Издержки - объем	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	292 456,18	213 879,37	130 313,35	41 418,93	-52 779,88
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	188 048,36	127 150,16	62 150,14	-7 252,43	-80 995,63
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	32,98%	24,17%	14,94%	4,93%	-6,86%
Период окупаемости	PB	лет.	3,9	4,66	5,87	8,17	более 10 лет
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	4,3	5,21	6,88	более 10 лет	более 10 лет
Индекс прибыльности	PI	ед.	3,25	2,64	2,00	1,32	0,59
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	2,44	1,98	1,48	0,94	0,38
Средняя норма рентабельности	ARR	%	32,45%	26,42%	20,00%	13,18%	5,95%

Анализ чувствительности - продолжение.

Инвестиции	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	104 201,88	117 227,12	130 252,35	143 277,59	156 302,82
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	156 363,82	143 338,59	130 313,35	117 288,12	104 262,88
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	88 200,61	75 175,38	62 150,14	49 124,91	36 099,67
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	20,81%	17,63%	14,94%	12,61%	10,57%
Период окупаемости	PB	лет.	5,0	5,46	5,87	6,28	6,69
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	5,7	6,29	6,88	7,49	8,12
Индекс прибыльности	PI	ед.	2,50	2,22	2,00	1,82	1,67
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	1,85	1,64	1,48	1,34	1,23
Средняя норма рентабельности	ARR	%	25,01%	22,23%	20,00%	18,19%	16,67%

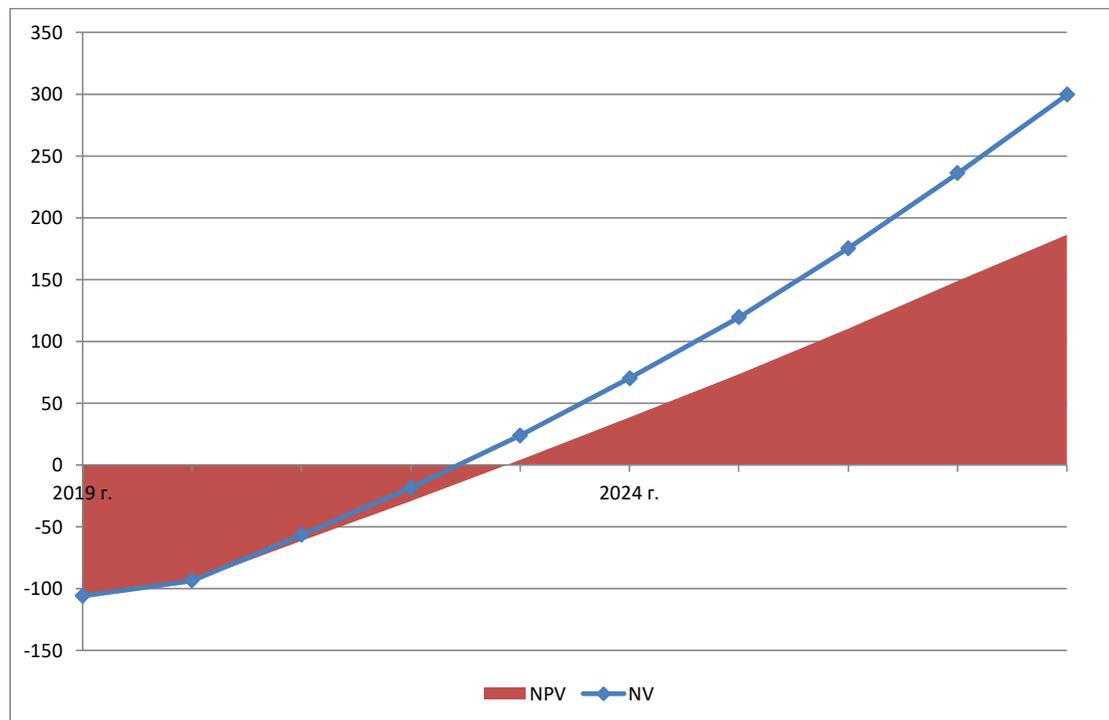
5.2.7. Выгоды заказчика.

Таблица 5.2.13.

Расчет эффективности – выгоды заказчика.

Расчет эффективности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Инвестиционные затраты	104 252,4	0,0	0,0	0,0	0,0					
Аккумуляированные инвестиционные затраты	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4
Кэш-фло проекта (без % и возврата)	-1 725,0	8 900,8	27 549,5	25 161,1	25 435,0	25 709,0	25 978,1	28 843,4	31 521,6	31 537,3
Аккумуляированное кэш-фло	-1 725,0	7 175,7	34 725,2	59 886,3	85 321,3	111 030,3	137 008,4	165 851,9	197 373,4	228 910,7
Дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	8 397,0	24 519,0	21 125,7	20 146,9	19 211,2	18 313,6	19 182,5	19 777,0	18 666,9
Аккумуляированное дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	6 671,9	31 190,9	52 316,6	72 463,5	91 674,8	109 988,3	129 170,8	148 947,9	167 614,7
Чистый доход (NV)	-105 977,4	-97 076,6	-69 527,1	-44 366,0	-18 931,0	6 777,9	32 756,1	61 599,5	93 121,1	124 658,4
Чистый приведенный доход (NPV)	-105 977,4	-97 580,4	-73 061,5	-51 935,8	-31 788,8	-12 577,6	5 736,0	24 918,5	44 695,5	63 362,4
Кэш-фло проекта	-105 977,4	8 900,8	27 549,5	25 161,1	25 435,0	25 709,0	25 978,1	28 843,4	31 521,6	31 537,3
Внутренняя норма рентабельности (IRR)		-91,6%	-44,6%	-20,9%	-6,8%	1,9%	7,6%	11,7%	14,7%	16,8%
Индекс прибыльности (PI)	-0,02	0,07	0,33	0,57	0,82	1,07	1,31	1,59	1,89	2,20
Дисконтированный индекс прибыльности (DPI)	-0,02	0,06	0,30	0,50	0,70	0,88	1,06	1,24	1,43	1,61

Диаграмма 5.2. График окупаемости.



5.3. Проект в целом. Вариант 2. «с ростом загрузки».

5.3.1. Услуги и формирование выручки.

Таблица 5.3.1.

Загрузка и численность отдыхающих.

Загрузка (койко-дней)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	3 456	3 594	4 964	5 125	5 275	5 413	5 541	5 659	5 767	5 866
комфорт однокомнатный одноместный	2 304	2 396	3 723	3 844	3 956	4 060	4 156	4 244	4 325	4 400
стандарт однокомнатный двухместный	14 745	15 335	18 369	18 965	19 518	20 030	20 503	20 939	21 339	21 707
комфорт однокомнатный двухместный	8 294	8 626	11 419	11 789	12 132	12 451	12 745	13 016	13 265	13 493
люкс однокомнатный одноместный	1 612	1 677	2 730	2 819	2 901	2 977	3 047	3 112	3 172	3 226
люкс однокомнатный двухместный	8 755	9 105	11 419	11 789	12 132	12 451	12 745	13 016	13 265	13 493
люкс двухкомнатный двухместный	5 068	5 271	7 447	7 688	7 912	8 120	8 312	8 488	8 651	8 800
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	958	992	1 025	1 055	1 082	1 108	1 131	1 153	1 173
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	1 916	1 985	2 050	2 110	2 165	2 216	2 263	2 307	2 346
ИТОГО	44 234	48 878	63 048	65 094	66 991	68 749	70 373	71 868	73 244	74 504
<i>среднегодовая загрузка, %</i>	<i>64,00%</i>	<i>66,56%</i>	<i>68,96%</i>	<i>71,19%</i>	<i>73,27%</i>	<i>75,19%</i>	<i>76,96%</i>	<i>78,60%</i>	<i>80,10%</i>	<i>81,48%</i>
Кол-во отдыхающих (по 14 дн.)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	246	256	354	366	376	386	395	404	411	419
комфорт однокомнатный одноместный	164	171	265	274	282	290	296	303	308	314
стандарт однокомнатный двухместный	1 053	1 095	1 312	1 354	1 394	1 430	1 464	1 495	1 524	1 550
комфорт однокомнатный двухместный	592	616	815	842	866	889	910	929	947	963
люкс однокомнатный одноместный	115	119	195	201	207	212	217	222	226	230
люкс однокомнатный двухместный	625	650	815	842	866	889	910	929	947	963
люкс двухкомнатный двухместный	362	376	531	549	565	580	593	606	617	628
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	68	70	73	75	77	79	80	82	83
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	136	141	146	150	154	158	161	164	167
ИТОГО	3157	3487	4498	4647	4781	4907	5022	5129	5226	5317

Таблица 5.3.2.

Выручка от реализации услуг.

Выручка от реализации (тыс.руб)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	12 330,51	12 822,89	17 710,86	18 285,28	18 820,46	19 312,83	19 769,51	20 190,52	20 575,85	20 929,07
комфорт однокомнатный одноместный	8 748,62	9 097,95	14 136,75	14 596,21	15 021,49	15 416,39	15 780,91	16 115,06	16 422,63	16 707,42
стандарт однокомнатный двухместный	50 738,60	52 768,81	63 209,01	65 259,89	67 162,80	68 924,63	70 552,26	72 052,56	73 428,99	74 695,31
комфорт однокомнатный двухместный	29 591,81	30 776,36	40 741,39	42 061,50	43 285,28	44 423,42	45 472,38	46 439,27	47 327,66	48 141,13
люкс однокомнатный одноместный	6 248,23	6 500,17	10 581,67	10 926,64	11 244,48	11 539,06	11 810,39	12 062,33	12 294,89	12 504,20
люкс однокомнатный двухместный	43 284,72	45 015,12	56 455,54	58 284,82	59 980,61	61 557,74	63 011,28	64 351,10	65 582,16	66 709,39
люкс двухкомнатный двухместный	20 880,16	21 716,52	30 681,64	31 674,56	32 597,44	33 454,40	34 245,44	34 970,56	35 642,12	36 256,00
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0,00	4 736,35	4 904,45	5 067,60	5 215,92	5 349,41	5 477,95	5 591,66	5 700,43	5 799,31
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0,00	11 367,24	11 776,61	12 162,24	12 518,21	12 844,51	13 147,08	13 425,93	13 686,97	13 918,35
ИТОГО	171 822,6	194 801,4	250 197,9	258 318,7	265 846,7	272 822,4	279 267,2	285 199,0	290 661,7	295 660,2
<i>экв. тыс. долл.</i>	<i>2 643,4</i>	<i>2 996,9</i>	<i>3 849,2</i>	<i>3 974,1</i>	<i>4 089,9</i>	<i>4 197,3</i>	<i>4 296,4</i>	<i>4 387,7</i>	<i>4 471,7</i>	<i>4 548,6</i>

5.3.2. План по персоналу.

Таблица 5.3.2.

План по персоналу.

Численность персонала	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Загрузка	койко-дней	44 234	48 878	63 048	65 094	66 991	68 749	70 373	71 868	73 244	74 504
Штатная численность персонала	чел.	161	167	186	189	192	194	197	198	201	202
АУП	чел.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Медперсонал, из них	чел.	59	65	84	87	90	92	95	96	99	100
- врачи	чел.	14	15	19	20	21	21	22	22	23	23
- средний и младший медперсонал	чел.	46	50	65	67	69	71	73	74	76	77
ИТР	чел.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Основные рабочие	чел.	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Вспомогательные рабочие	чел.	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

Расходы на труд	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	тыс. руб.	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3	13 392,3
Медперсонал, из них	тыс. руб.	26 570,3	28 758,2	37 103,7	38 479,5	39 855,4	40 667,4	42 043,3	42 449,3	43 825,2	44 231,2
- врачи	тыс. руб.	7 894,4	8 458,3	10 713,8	11 277,7	11 841,6	11 841,6	12 405,5	12 405,5	12 969,4	12 969,4
- средний и младший медперсонал	тыс. руб.	18 675,9	20 299,9	26 389,8	27 201,8	28 013,8	28 825,8	29 637,8	30 043,8	30 855,8	31 261,8
ИТР	тыс. руб.	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5	10 275,5
Основные рабочие	тыс. руб.	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0	12 547,0
Вспомогательные рабочие	тыс. руб.	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3	12 114,3
ИТОГО	тыс. руб.	74 899,4	77 087,3	85 432,8	86 808,6	88 184,5	88 996,5	90 372,4	90 778,4	92 154,3	92 560,3
Отчисления на труд	тыс. руб.	22 619,6	23 280,4	25 800,7	26 216,2	26 631,7	26 876,9	27 292,5	27 415,1	27 830,6	27 953,2
ВСЕГО	тыс. руб.	97 519,1	100 367,6	111 233,5	113 024,9	114 816,3	115 873,5	117 664,9	118 193,5	119 984,9	120 513,5

5.3.3. Прямые издержки.

Таблица 5.3.3.

Формирование затрат на энергоносители.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
емкость санатория	койко-мест	192	204	254	254	254	254	254	254	254	254
загрузка	койко-дней	44 234	48 878	63 048	65 094	66 991	68 749	70 373	71 868	73 244	74 504
Затраты электроэнергии	тыс. квт.-ч.	501,7	554,4	715,1	738,3	759,8	779,7	798,2	815,1	830,7	845,0
Затраты газа	тыс. куб.м.	293,0	311,3	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6	387,6
Затраты воды	тыс. куб.м.	1836,6	2029,5	2617,8	2702,8	2781,5	2854,5	2921,9	2984,0	3041,1	3093,5
Среднегодовая цена											
Электричество	руб./квт.-ч.	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Газ	руб./куб.м.	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Вода	руб./куб.м.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Затраты на энергоносители	тыс.руб.	6 266,5	6 865,3	8 789,5	9 015,0	9 224,2	9 418,0	9 597,0	9 761,8	9 913,5	10 052,5
Электричество	тыс.руб.	3 040,0	3 359,2	4 333,0	4 473,6	4 604,0	4 724,8	4 836,4	4 939,2	5 033,7	5 120,3
Газ	тыс.руб.	1 389,9	1 476,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7	1 838,7
Вода	тыс.руб.	1 836,6	2 029,5	2 617,8	2 702,8	2 781,5	2 854,5	2 921,9	2 984,0	3 041,1	3 093,5

Таблица 5.3.4.

Формирование затрат на питание и лечение.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
загрузка	койко-дней	44 234	48 878	63 048	65 094	66 991	68 749	70 373	71 868	73 244	74 504
затраты на продукты	руб/к-день	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33
ИТОГО затраты на питание	тыс. руб.	19 167,92	21 180,30	27 320,59	28 207,18	29 029,21	29 791,00	30 494,73	31 142,56	31 738,82	32 284,82
расходы на лечение	руб/к-день	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
ИТОГО расходов на лечение	тыс. руб.	5 750,42	6 354,14	8 196,24	8 462,22	8 708,83	8 937,37	9 148,49	9 342,84	9 521,72	9 685,52
ВСЕГО	тыс. руб.	24 918,34	27 534,44	35 516,83	36 669,40	37 738,04	38 728,37	39 643,22	40 485,40	41 260,54	41 970,34

5.3.4. Финансовые результаты.

Таблица 5.3.5.

Прогноз счета прибылей и убытков.

Прибыли-убытки	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Выручка от реализации	171 822,6	194 801,4	250 197,9	258 318,7	265 846,7	272 822,4	279 267,2	285 199,0	290 661,7	295 660,2
НДС										
Чистая выручка от реализации	171 822,6	194 801,4	250 197,9	258 318,7	265 846,7	272 822,4	279 267,2	285 199,0	290 661,7	295 660,2
Прямые издержки, в т.ч.	31 184,8	34 399,8	44 306,3	45 684,4	46 962,2	48 146,4	49 240,3	50 247,2	51 174,1	52 022,8
- продукты питания	19 167,9	21 180,3	27 320,6	28 207,2	29 029,2	29 791,0	30 494,7	31 142,6	31 738,8	32 284,8
- энергоносители	6 266,5	6 865,3	8 789,5	9 015,0	9 224,2	9 418,0	9 597,0	9 761,8	9 913,5	10 052,5
- лечение и лечебные процедуры	5 750,4	6 354,1	8 196,2	8 462,2	8 708,8	8 937,4	9 148,5	9 342,8	9 521,7	9 685,5
Расходы периода	41 816,8	41 817,8	41 818,8	41 819,8	41 820,8	41 821,8	41 822,8	41 823,8	41 824,8	41 825,8
Расходы на труд (с соц.отчислениями)	97 519,1	100 367,6	111 233,5	113 024,9	114 816,3	115 873,5	117 664,9	118 193,5	119 984,9	120 513,5
Амортизация ОС	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2	3 829,2
Проценты по кредитам	0,0	585,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Аренда земли	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0
Налог на имущество	550,0	552,1	528,8	497,4	465,9	434,5	409,0	388,4	367,7	347,1
Транспортный и экологический налоги	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Всего затрат	177 376,9	184 028,5	205 753,5	208 658,6	211 385,4	213 284,3	215 833,1	217 037,1	219 657,7	221 015,3
Прибыль до налогообложения	-5 554,2	10 772,9	44 444,4	49 660,1	54 461,3	59 538,1	63 434,1	68 161,9	71 004,0	74 644,8
Налог на прибыль	0,0	2 154,6	8 888,9	9 932,0	10 892,3	11 907,6	12 686,8	13 632,4	14 200,8	14 929,0
Чистая прибыль	-5 554,2	8 618,4	35 555,5	39 728,1	43 569,1	47 630,5	50 747,3	54 529,5	56 803,2	59 715,9
Рентабельность, %	-3,23%	4,42%	14,21%	15,38%	16,39%	17,46%	18,17%	19,12%	19,54%	20,20%

Таблица 5.3.5.

Прогноз движения денежных средств.

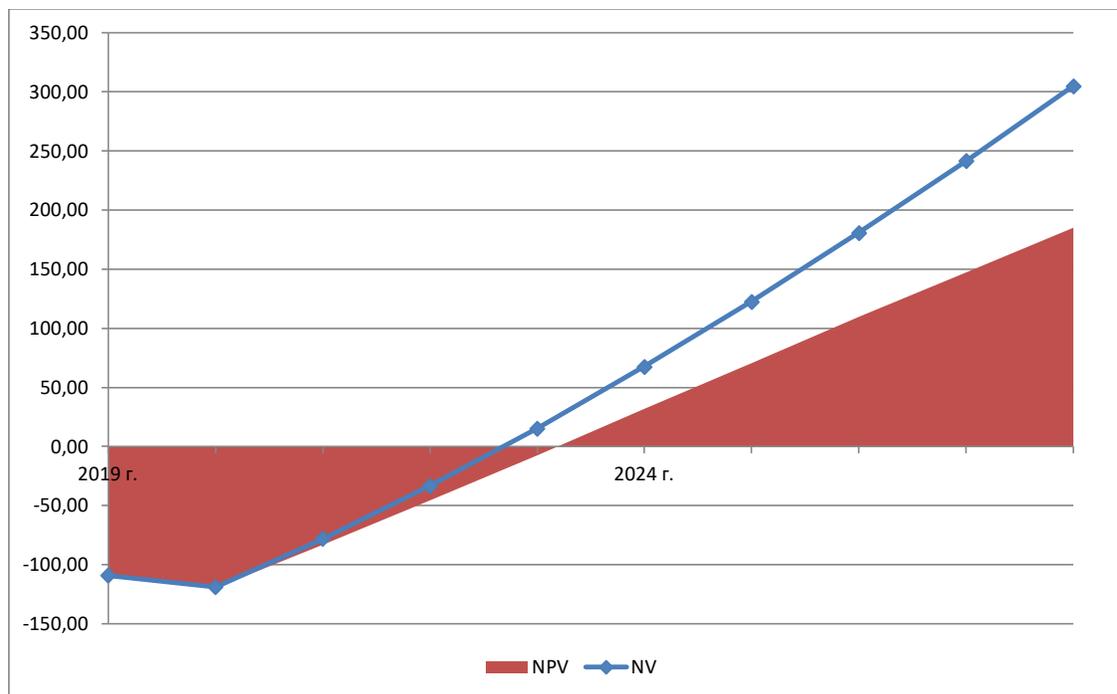
Денежный поток	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Поступления от продаж	171 822,6	194 801,4	250 197,9	258 318,7	265 846,7	272 822,4	279 267,2	285 199,0	290 661,7	295 660,2
Прямые издержки, в т.ч.	31 184,8	34 399,8	44 306,3	45 684,4	46 962,2	48 146,4	49 240,3	50 247,2	51 174,1	52 022,8
- продукты питания	19 167,9	21 180,3	27 320,6	28 207,2	29 029,2	29 791,0	30 494,7	31 142,6	31 738,8	32 284,8
- энергоносители	6 266,5	6 865,3	8 789,5	9 015,0	9 224,2	9 418,0	9 597,0	9 761,8	9 913,5	10 052,5
- лечение и лечебные процедуры	5 750,4	6 354,1	8 196,2	8 462,2	8 708,8	8 937,4	9 148,5	9 342,8	9 521,7	9 685,5
Расходы периода	41 816,8	41 817,8	41 818,8	41 819,8	41 820,8	41 821,8	41 822,8	41 823,8	41 824,8	41 825,8
Расходы на труд	74 899,4	77 087,3	85 432,8	86 808,6	88 184,5	88 996,5	90 372,4	90 778,4	92 154,3	92 560,3
Налоги и отчисления	25 646,6	28 464,0	37 695,4	39 122,6	40 466,9	41 696,0	42 865,3	43 912,8	44 876,1	45 706,3
НДС										
Социальные отчисления с з/п	22 619,6	23 280,4	25 800,7	26 216,2	26 631,7	26 876,9	27 292,5	27 415,1	27 830,6	27 953,2
Земельный налог	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0	2 418,0
Налог на имущество	550,0	552,1	528,8	497,4	465,9	434,5	409,0	388,4	367,7	347,1
Транспортный налог	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0
Налог на прибыль	0,0	2 154,6	8 888,9	9 932,0	10 892,3	11 907,6	12 686,8	13 632,4	14 200,8	14 929,0
Итого операционное кэш-фло	-1 725,0	13 032,6	40 944,7	44 883,3	48 412,3	52 161,7	54 966,5	58 436,7	60 632,4	63 545,1
Инвестиции в развитие	107 502,4	22 750,0								
Итого инвестиционное кэш-фло	-107 502,4	-22 750,0	0,0							
Поступления кредитов	3 250,0	22 750,0	0,0	0,0						
Субсидированиехоз.деятельности	1 725,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Субсидирование финансовых расходов				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансирование инвест. Затрат	104 252,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Выплаты в погашение кредитов	0,0	0,0	2 600,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	2 600,0	0,0	0,0
Выплаты процентов по кредитам	0,0	585,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Итого финансовое кэш-фло	109 227,4	22 165,0	-4 160,0	-6 526,0	-6 214,0	-5 902,0	-5 590,0	-2 678,0	0,0	0,0
Баланс наличности на начало	0,0	0,0	12 447,6	36 784,7	38 357,3	42 198,3	46 259,7	49 376,5	55 758,7	60 632,4
Баланс наличности на конец	0,0	12 447,6	36 784,7	38 357,3	42 198,3	46 259,7	49 376,5	55 758,7	60 632,4	63 545,1

Таблица 5.3.6.

Расчет эффективности.

Расчет эффективности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Аккумулятивные инвестиционные затраты	107 502,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4	130 252,4
Операционное кэш-фло проекта	-1 725,0	13 032,6	40 944,7	44 883,3	48 412,3	52 161,7	54 966,5	58 436,7	60 632,4	63 545,1
Аккумулятивное кэш-фло	-1 725,0	11 307,5	52 252,2	97 135,5	145 547,7	197 709,4	252 675,9	311 112,6	371 745,1	435 290,1
Дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	12 294,9	36 440,6	37 684,9	38 347,0	38 978,2	38 749,2	38 863,8	38 041,5	37 612,2
Аккумулятивное дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	10 569,8	47 010,5	84 695,3	123 042,4	162 020,6	200 769,8	239 633,6	277 675,1	315 287,3
Чистый доход (NV)	-109 227,4	-118 944,8	-78 000,1	-33 116,9	15 295,4	67 457,1	122 423,5	180 860,3	241 492,7	305 037,8
Чистый приведенный доход (NPV)	-109 227,4	-119 682,5	-83 241,9	-45 557,0	-7 210,0	31 768,3	70 517,4	109 381,2	147 422,7	185 035,0
Внутренняя норма рентабельности (IRR)		-90,1%	-39,1%	-11,6%	3,9%	13,2%	19,0%	22,8%	25,3%	27,1%
Индекс прибыльности (PI)	-0,01	0,09	0,40	0,75	1,12	1,52	1,94	2,39	2,85	3,34
Дисконтированный индекс прибыльности (DPI)	-0,01	0,08	0,36	0,65	0,94	1,24	1,54	1,84	2,13	2,42

Диаграмма 5.3. График окупаемости.



5.3.5. Анализ чувствительности.

Таблица 5.3.7.

Анализ чувствительности.

Объем продаж (услуг)	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	-45 672,14	130 691,71	305 037,76	476 340,18	646 673,91
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	-84 228,64	51 365,78	185 034,97	315 772,63	445 511,13
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	-4,64%	11,95%	27,09%	42,46%	59,30%
Период окупаемости	PB	лет.	более 10 лет	6,84	4,68	3,58	2,93
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	более 10 лет	8,02	5,18	3,84	3,08
Индекс прибыльности	PI	ед.	0,65	2,00	3,34	4,66	5,96
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	0,35	1,39	2,42	3,42	4,42
Средняя норма рентабельности	ARR	%	6,49%	20,03%	33,42%	46,57%	59,65%
Цена услуг	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	-119 327,14	94 691,15	305 037,76	511 316,34	716 485,05
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	-141 050,90	23 673,54	185 034,97	342 427,18	498 709,27
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	-13,27%	8,77%	27,09%	45,75%	67,02%
Период окупаемости	PB	лет.	более 10 лет	7,51	4,68	3,42	2,73
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	более 10 лет	9,00	5,18	3,65	2,86
Индекс прибыльности	PI	ед.	0,08	1,73	3,34	4,93	6,50
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	-0,08	1,18	2,42	3,63	4,83
Средняя норма рентабельности	ARR	%	0,84%	17,27%	33,42%	49,26%	65,01%

Анализ чувствительности - продолжение.

Издержки - цена	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	626 261,77	466 204,84	305 037,76	140 192,79	-26 811,57
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	433 131,21	309 638,24	185 034,97	56 832,06	-73 407,18
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	61,11%	42,83%	27,09%	12,35%	-2,48%
Период окупаемости	PB	лет.	2,9	3,55	4,68	6,78	более 10 лет
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	3,0	3,80	5,18	7,93	более 10 лет
Индекс прибыльности	PI	ед.	5,81	4,58	3,34	2,08	0,79
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	4,33	3,38	2,42	1,44	0,44
Средняя норма рентабельности	ARR	%	58,08%	45,79%	33,42%	20,76%	7,94%
Издержки - объем	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35	130 252,35
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	481 480,11	396 057,22	305 037,76	208 761,71	106 012,54
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	320 991,04	255 277,51	185 034,97	110 603,38	30 874,39
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	44,04%	35,62%	27,09%	18,50%	9,50%
Период окупаемости	PB	лет.	3,5	3,99	4,68	5,72	7,36
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	3,7	4,32	5,18	6,52	8,77
Индекс прибыльности	PI	ед.	4,70	4,04	3,34	2,60	1,81
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	3,46	2,96	2,42	1,85	1,24
Средняя норма рентабельности	ARR	%	46,97%	40,41%	33,42%	26,03%	18,14%

Анализ чувствительности - продолжение.

Инвестиции	индекс	ед. изм.	-20%	-10%	0%	10%	20%
Объем инвестиций	I	тыс. руб	104 201,88	117 227,12	130 252,35	143 277,59	156 302,82
Ставка дисконтирования	r	% годовых	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Чистый доход	NV	тыс. руб	331 088,23	318 062,99	305 037,76	292 012,52	278 987,29
Чистый приведенный доход	NPV	тыс. руб	211 085,44	198 060,20	185 034,97	172 009,73	158 984,50
Внутренняя норма рентабельности	IRR	% годовых	33,93%	30,22%	27,09%	24,39%	22,03%
Период окупаемости	PB	лет.	4,1	4,42	4,68	4,95	5,21
Дисконтированный период окупаемости	DPB	лет.	4,5	4,85	5,18	5,52	5,85
Индекс прибыльности	PI	ед.	4,18	3,71	3,34	3,04	2,78
Дисконтированный индекс прибыльности	DPI	ед.	3,03	2,69	2,42	2,20	2,02
Средняя норма рентабельности	ARR	%	41,77%	37,13%	33,42%	30,38%	27,85%

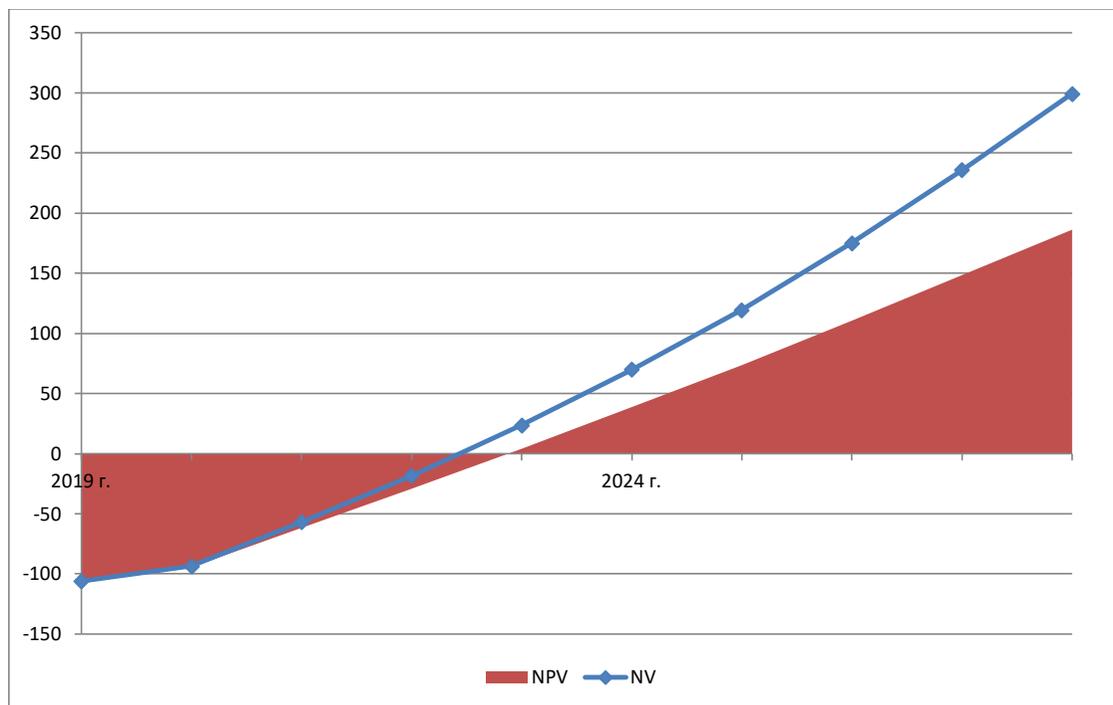
5.3.6. Выгоды заказчика – расчет эффективности.

Таблица 5.3.8.

Расчет эффективности – выгоды заказчика.

Расчет эффективности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Аккумулированные инвестиционные затраты	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4	104 252,4
Кэш-фло проекта (без % и возврата)	-1 725,0	12 447,6	36 784,7	38 357,3	42 198,3	46 259,7	49 376,5	55 758,7	60 632,4	63 545,1
Аккумулированное кэш-фло	-1 725,0	10 722,5	47 507,2	85 864,5	128 062,7	174 322,4	223 698,9	279 457,6	340 090,1	403 635,1
Дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	11 743,0	32 738,2	32 205,5	33 425,0	34 567,9	34 808,5	37 082,7	38 041,5	37 612,2
Аккумулированное дисконтированное кэш-фло	-1 725,0	10 017,9	42 756,2	74 961,7	108 386,7	142 954,6	177 763,1	214 845,8	252 887,3	290 499,6
Чистый доход (NV)	-105 977,4	-93 529,8	-56 745,1	-18 387,9	23 810,4	70 070,1	119 446,5	175 205,3	235 837,7	299 382,8
Чистый приведенный доход (NPV)	-105 977,4	-94 234,4	-61 496,2	-29 290,7	4 134,3	38 702,2	73 510,7	110 593,4	148 635,0	186 247,2
Кэш-фло проекта	-105 977,4	12 447,6	36 784,7	38 357,3	42 198,3	46 259,7	49 376,5	55 758,7	60 632,4	63 545,1
Внутренняя норма рентабельности (IRR)		-88,3%	-34,9%	-7,9%	7,5%	16,7%	22,4%	26,3%	28,9%	30,7%
Индекс прибыльности (PI)	-0,02	0,10	0,46	0,82	1,23	1,67	2,15	2,68	3,26	3,87
Дисконтированный индекс прибыльности (DPI)	-0,02	0,10	0,41	0,72	1,04	1,37	1,71	2,06	2,43	2,79

Диаграмма 5.4. График окупаемости.



5.4. Локальный проект по пансионату по ул. Седлогорская. Вариант 1. «при текущей загрузке».

5.4.1. Услуги и формирование выручки.

Таблица 5.4.1.

Изменение номерного и коечного фонда.

Изменение номерного фонда	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
комфорт однокомнатный одноместный	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
стандарт однокомнатный двухместный	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
комфорт однокомнатный двухместный	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6
люкс однокомнатный одноместный	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6
люкс двухкомнатный двухместный	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6
апартаменты 3 комнатный 2 местный		0	0	0	0	0	0	0	0	0
апартаменты 3 комнатный 4 местный		0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	33							

Изменение коечного фонда	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
комфорт однокомнатный одноместный	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
стандарт однокомнатный двухместный	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10
комфорт однокомнатный двухместный	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12
люкс однокомнатный одноместный	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6
люкс двухкомнатный двухместный	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	50							

Таблица 5.4.2.

Формирование выручка от реализации услуг.

Загрузка (койко-дней)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	0	0	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168
комфорт однокомнатный одноместный	0	0	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168	1 168
стандарт однокомнатный двухместный	0	0	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336	2 336
комфорт однокомнатный двухместный	0	0	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803
люкс однокомнатный одноместный	0	0	1 401	1 401	1 401	1 401	1 401	1 401	1 401	1 401
люкс двухкомнатный двухместный	0	0	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803	2 803
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	11 679							
<i>среднегодовая загрузка, %</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>	<i>64,00%</i>
Выручка от реализации (тыс.руб)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	0,00	0,00	4 487,82	4 487,82	4 487,82	4 487,82	4 487,82	4 487,82	4 487,82	4 487,82
комфорт однокомнатный одноместный	0,00	0,00	4 776,22	4 776,22	4 776,22	4 776,22	4 776,22	4 776,22	4 776,22	4 776,22
стандарт однокомнатный двухместный	0,00	0,00	8 656,68	8 656,68	8 656,68	8 656,68	8 656,68	8 656,68	8 656,68	8 656,68
комфорт однокомнатный двухместный	0,00	0,00	10 769,99	10 769,99	10 769,99	10 769,99	10 769,99	10 769,99	10 769,99	10 769,99
люкс однокомнатный одноместный	0,00	0,00	5 848,10	5 848,10	5 848,10	5 848,10	5 848,10	5 848,10	5 848,10	5 848,10
люкс двухкомнатный двухместный	0,00	0,00	12 436,69	12 436,69	12 436,69	12 436,69	12 436,69	12 436,69	12 436,69	12 436,69
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИТОГО	0,0	0,0	46 975,5							
<i>экв. тыс. долл.</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>722,7</i>							

5.4.2. План по персоналу.

План по персоналу.

Должность	численность	категория
Руководитель пансионата	1	АУП
Инженер	1	ИТР
Кастелянша	3	ОПП
Дежурная по этажу	9	ОПП
Кухарка	2	ОПП
Бармен	1	ОПП
Официант	4	ОПП
Водитель м-автобуса	2	ВПП
Дежурный электрик	3	ВПП
Дежурный слесарь	2	ВПП
Дворник-садовник	2	ВПП
ИТОГО	30	

Таблица 5.4.3.

Формирование затрат на труд

Численность персонала	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Загрузка	койко-дней	0	0	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679
Штатная численность персонала	чел.			28							
АУП	чел.			1	1	1	1	1	1	1	1
ИТР	чел.			1	1	1	1	1	1	1	1
ОПП	чел.			19	19	19	19	19	19	19	19
ВПП	чел.			7	7	7	7	7	7	7	7

Среднемес. з/п	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	руб.	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1
ИТР	руб.	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2
ОПП	руб.	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5
ВПП	руб.	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6

Расходы на труд	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	тыс. руб.	0,0	0,0	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9
ИТР	тыс. руб.	0,0	0,0	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8
ОПП	тыс. руб.	0,0	0,0	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4
ВПП	тыс. руб.	0,0	0,0	2 422,9	2 422,9	2 422,9	2 422,9	2 422,9	2 422,9	2 422,9	2 422,9
ИТОГО	тыс. руб.	0,0	0,0	12 429,8							
Отчисления на труд	тыс. руб.	0,0	0,0	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8
ВСЕГО	тыс. руб.	0,0	0,0	16 183,6							

5.4.3. Прямые издержки.

Таблица 5.4.4.

Формирование затрат на энергоносители.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
емкость санатория	койко-мест	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
загрузка	койко-дней	0	0	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679
Затраты электроэнергии	тыс. квт.-ч.	0,0	0,0	132,5	132,5	132,5	132,5	132,5	132,5	132,5	132,5
Затраты газа	тыс. куб.м.	0,0	0,0	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3
Затраты воды	тыс. куб.м.	0,0	0,0	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9
Среднегодовая цена											
Электроэнергия	руб./квт.-ч.	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Газ	руб./куб.м.	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Вода	руб./куб.м.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Затраты на энергоносители	тыс.руб.	0,0	0,0	1 497,5							
Электроэнергия	тыс.руб.	0,0	0,0	802,6	802,6	802,6	802,6	802,6	802,6	802,6	802,6
Газ	тыс.руб.	0,0	0,0	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9
Вода	тыс.руб.	0,0	0,0	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9	484,9

Таблица 5.4.5.

Формирование затрат на питание и лечение.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
загрузка	койко-дней	0	0	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679	11 679
затраты на продукты	руб/к-день	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33
ИТОГО затраты на питание	тыс. руб.	0,00	0,00	5 060,86							
расходы на лечение	руб/к-день	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
ИТОГО расходов на лечение	тыс. руб.	0,00	0,00	1 518,27							
ВСЕГО	тыс. руб.	0,00	0,00	6 579,13							

5.4.5. Финансирование и финансовые результаты.

Таблица 5.4.6.

Кредит

Укрупненный график погашения

Условия кредитования.

Показатель	ед. изм.	значение
Сумма кредита	тыс. долл.	400,0
Ставка	% годовых	6%
Срок кредита	мес.	84
в т.ч. льготный период	мес.	24
Периодичность выплаты	мес.	6
Число выплат	раз	10
Сумма 1 выплаты	тыс. долл.	40,0

период	выборка	возврат	долг	проценты	ИТОГО выплат	
2019 г.	2-е полуг.	50,0	50,0		0,0	
2020 г.	1-е полуг.	200,0	250,0	1,5	1,5	
	2-е полуг.	150,0	400,0	7,5	7,5	
2021 г.	1-е полуг.		400,0	12,0	12,0	
	2-е полуг.		40,0	360,0	12,0	52,0
2022 г.	1-е полуг.		40,0	320,0	10,8	50,8
	2-е полуг.		40,0	280,0	9,6	49,6
2023 г.	1-е полуг.		40,0	240,0	8,4	48,4
	2-е полуг.		40,0	200,0	7,2	47,2
2024 г.	1-е полуг.		40,0	160,0	6,0	46,0
	2-е полуг.		40,0	120,0	4,8	44,8
2025 г.	1-е полуг.		40,0	80,0	3,6	43,6
	2-е полуг.		40,0	40,0	2,4	42,4
2026 г.	1-е полуг.		40,0	0,0	1,2	41,2
	ИТОГО	400,0	400,0	0,0	87,0	487,0

Свод выплат по кредиту

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	ИТОГО
Выборка	50,0	350,0							400,0
Долг	50,0	400,0	360,0	280,0	200,0	120,0	40,0	0,0	
Возврат			40,0	80,0	80,0	80,0	80,0	40,0	400,0
Проценты	0,0	9,0	24,0	20,4	15,6	10,8	6,0	1,2	87,0
ИТОГО выплат	0,0	9,0	64,0	100,4	95,6	90,8	86,0	41,2	487,0

Таблица 5.4.7.

Прогноз счета прибылей и убытков.

Прибыли-убытки	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Выручка от реализации	0,0	0,0	46 975,5							
НДС										
Чистая выручка от реализации	0,0	0,0	46 975,5							
Прямые издержки, в т.ч.	0,0	0,0	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6
- продукты питания	0,0	0,0	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9
- энергоносители	0,0	0,0	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5
- лечение и лечебные процедуры	0,0	0,0	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3
Расходы периода	0,0	0,0	10 454,2	10 455,2	10 456,2	10 457,2	10 458,2	10 459,2	10 460,2	10 461,2
Расходы на труд (с соц.отчислениями)	0,0	0,0	16 183,6	16 183,6	16 183,6	16 183,6	16 183,6	16 183,6	16 183,6	16 183,6
Амортизация ОС	0,0	0,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Проценты по кредитам	0,0	0,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Аренда земли	0,0	0,0	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8
Налог на имущество	0,0	0,0	520,0	494,0	468,0	442,0	416,0	390,0	364,0	338,0
Транспортный и экологический налоги	0,0	0,0	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Всего затрат	0,0	0,0	38 342,1	38 083,1	37 746,1	37 409,1	37 072,1	36 735,1	36 632,1	36 607,1
Прибыль до налогообложения	0,0	0,0	8 633,4	8 892,4	9 229,4	9 566,4	9 903,4	10 240,4	10 343,4	10 368,4
Налог на прибыль	0,0	0,0	1 726,7	1 778,5	1 845,9	1 913,3	1 980,7	2 048,1	2 068,7	2 073,7
Чистая прибыль	0,0	0,0	6 906,7	7 113,9	7 383,5	7 653,1	7 922,7	8 192,3	8 274,7	8 294,7
Рентабельность, %			14,70%	15,14%	15,72%	16,29%	16,87%	17,44%	17,61%	17,66%

Таблица 5.4.8.

Прогноз движения денежных средств.

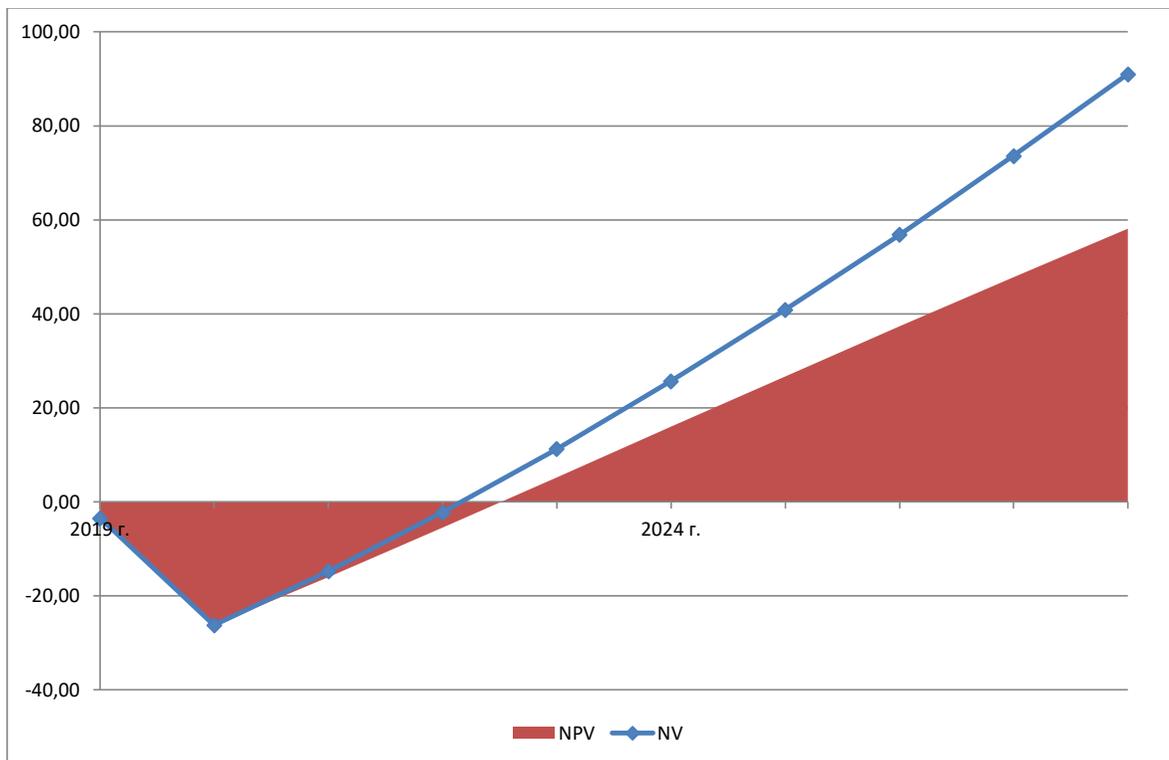
Денежный поток	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Поступления от продаж	0,0	0,0	46 975,5							
Прямые издержки, в т.ч.	0,0	0,0	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6	8 076,6
- продукты питания	0,0	0,0	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9	5 060,9
- энергоносители	0,0	0,0	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5	1 497,5
- лечение и лечебные процедуры	0,0	0,0	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3	1 518,3
Расходы периода	0,0	0,0	10 454,2	10 455,2	10 456,2	10 457,2	10 458,2	10 459,2	10 460,2	10 461,2
Расходы на труд	0,0	0,0	12 429,8	12 429,8	12 429,8	12 429,8	12 429,8	12 429,8	12 429,8	12 429,8
Налоги и отчисления	0,0	0,0	6 248,2	6 274,0	6 315,4	6 356,8	6 398,2	6 439,6	6 434,2	6 413,2
НДС										
Социальные отчисления с з/п	0,0	0,0	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8	3 753,8
Земельный налог	0,0	0,0	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8
Налог на имущество	0,0	0,0	520,0	494,0	468,0	442,0	416,0	390,0	364,0	338,0
Транспортный налог	0,0	0,0	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Налог на прибыль	0,0	0,0	1 726,7	1 778,5	1 845,9	1 913,3	1 980,7	2 048,1	2 068,7	2 073,7
Итого операционное кэш-фло	0,0	0,0	9 766,7	9 739,9	9 697,5	9 655,1	9 612,7	9 570,3	9 574,7	9 594,7
Инвестиции в развитие	3 502,4	22 750,0								
Итого инвестиционное кэш-фло	-3 502,4	-22 750,0	0,0							
Поступления кредитов	3 250,0	22 750,0	0,0	0,0						
Субсидирование хозяй. деятельности	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Субсидирование финансовых расходов				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансирование инвест. Затрат	252,4	585,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Выплаты в погашение кредитов	0,0	0,0	2 600,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	2 600,0	0,0	0,0
Выплаты процентов по кредитам	0,0	585,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Итого финансовое кэш-фло	3 502,4	22 750,0	-4 160,0	-6 526,0	-6 214,0	-5 902,0	-5 590,0	-2 678,0	0,0	0,0
Баланс наличности на начало	0,0	0,0	0,0	5 606,7	3 213,9	3 483,5	3 753,1	4 022,7	6 892,3	9 574,7
Баланс наличности на конец	0,0	0,0	5 606,7	3 213,9	3 483,5	3 753,1	4 022,7	6 892,3	9 574,7	9 594,7

Таблица 5.4.9.

Расчет эффективности.

Расчет эффективности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Аккумулированные инвестиционные затраты	3 502,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4
Операционное кэш-фло проекта	0,0	0,0	9 766,7	9 739,9	9 697,5	9 655,1	9 612,7	9 570,3	9 574,7	9 594,7
Аккумулированное кэш-фло	0,0	0,0	9 766,7	19 506,6	29 204,2	38 859,3	48 472,0	58 042,3	67 617,0	77 211,7
Дисконтированное кэш-фло	0,0	0,0	8 692,3	8 177,8	7 681,3	7 214,9	6 776,6	6 364,8	6 007,3	5 679,1
Аккумулированное дисконтированное кэш-фло	0,0	0,0	8 692,3	16 870,2	24 551,5	31 766,4	38 543,0	44 907,8	50 915,1	56 594,2
Чистый доход (NV)	-3 502,4	-26 252,4	-16 485,6	-6 745,7	2 951,8	12 606,9	22 219,6	31 790,0	41 364,7	50 959,4
Чистый приведенный доход (NPV)	-3 502,4	-26 252,4	-17 560,0	-9 382,2	-1 700,8	5 514,0	12 290,6	18 655,4	24 662,7	30 341,8
Внутренняя норма рентабельности (IRR)			-39,0%	-11,1%	3,6%	12,1%	17,3%	20,7%	22,9%	24,5%
Индекс прибыльности (PI)	0,00	0,00	0,37	0,74	1,11	1,48	1,85	2,21	2,58	2,94
Дисконтированный индекс прибыльности (DPI)	0,00	0,00	0,33	0,64	0,94	1,21	1,47	1,71	1,94	2,16

Диаграмма 5.5. График окупаемости.



5.5. Локальный проект по пансионату по ул. Седлогорская. Вариант 1. «с ростом загрузки».

5.5.1. Услуги и формирование выручки.

Таблица 5.5.1.

Формирование выручки.										
Загрузка (койко-дней)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	0	0	1 258	1 299	1 337	1 372	1 404	1 434	1 461	1 487
комфорт однокомнатный одноместный	0	0	1 258	1 299	1 337	1 372	1 404	1 434	1 461	1 487
стандарт однокомнатный двухместный	0	0	2 516	2 598	2 674	2 744	2 809	2 868	2 923	2 974
комфорт однокомнатный двухместный	0	0	3 020	3 118	3 209	3 293	3 371	3 442	3 508	3 569
люкс однокомнатный одноместный	0	0	1 510	1 559	1 604	1 646	1 685	1 721	1 754	1 784
люкс двухкомнатный двухместный	0	0	3 020	3 118	3 209	3 293	3 371	3 442	3 508	3 569
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО	0	0	12 582	12 991	13 370	13 720	14 044	14 341	14 615	14 870
<i>среднегодовая загрузка, %</i>	<i>64,00%</i>	<i>66,56%</i>	<i>68,96%</i>	<i>71,19%</i>	<i>73,27%</i>	<i>75,19%</i>	<i>76,96%</i>	<i>78,60%</i>	<i>80,10%</i>	<i>81,48%</i>
Выручка от реализации (тыс.руб)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
стандарт однокомнатный одноместный	0,00	0,00	4 833,63	4 991,16	5 137,17	5 271,65	5 394,60	5 509,87	5 613,61	5 713,51
комфорт однокомнатный одноместный	0,00	0,00	5 144,25	5 311,91	5 467,30	5 610,42	5 741,28	5 863,96	5 974,37	6 080,69
стандарт однокомнатный двухместный	0,00	0,00	9 323,72	9 627,59	9 909,23	10 168,63	10 409,51	10 628,15	10 831,97	11 020,96
комфорт однокомнатный двухместный	0,00	0,00	11 603,78	11 980,32	12 329,97	12 652,73	12 952,43	13 225,23	13 478,82	13 713,20
люкс однокомнатный одноместный	0,00	0,00	6 303,09	6 507,62	6 695,46	6 870,78	7 033,58	7 183,85	7 321,60	7 446,83
люкс двухкомнатный двухместный	0,00	0,00	13 399,50	13 834,32	14 238,08	14 610,78	14 956,86	15 271,88	15 564,72	15 835,37
апартаменты 3 комнатный 2 местный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
апартаменты 3 комнатный 4 местный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИТОГО	0,0	0,0	50 608,0	52 252,9	53 777,2	55 185,0	56 488,3	57 682,9	58 785,1	59 810,6
<i>экв. тыс. долл.</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>778,6</i>	<i>803,9</i>	<i>827,3</i>	<i>849,0</i>	<i>869,1</i>	<i>887,4</i>	<i>904,4</i>	<i>920,2</i>

5.5.2. План по персоналу.

Таблица 5.5.3.

План по персоналу.

Численность персонала	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Загрузка	койко-дней	0	0	12 582	12 991	13 370	13 720	14 044	14 341	14 615	14 870
Штатная численность персонала	чел.			30							
АУП	чел.			1	1	1	1	1	1	1	1
ИТР	чел.			1	1	1	1	1	1	1	1
ОПП	чел.			19	19	19	19	19	19	19	19
ВПП	чел.			9	9	9	9	9	9	9	9
Среднемес. з/п	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	руб.	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1	58 738,1
ИТР	руб.	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2	45 068,2
ОПП	руб.	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5	36 054,5
ВПП	руб.	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6	28 843,6
Расходы на труд	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
АУП	тыс. руб.	0,0	0,0	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9	704,9
ИТР	тыс. руб.	0,0	0,0	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8	540,8
ОПП	тыс. руб.	0,0	0,0	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4	8 220,4
ВПП	тыс. руб.	0,0	0,0	3 115,1	3 115,1	3 115,1	3 115,1	3 115,1	3 115,1	3 115,1	3 115,1
ИТОГО	тыс. руб.	0,0	0,0	13 122,0							
Отчисления на труд	тыс. руб.	0,0	0,0	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9
ВСЕГО	тыс. руб.	0,0	0,0	17 084,9							

5.5.3. Прямые издержки.

Таблица 5.5.4.

Формирование затрат на энергоносители.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
емкость санатория	койко-мест	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
загрузка	койко-дней	0	0	12 582	12 991	13 370	13 720	14 044	14 341	14 615	14 870
Затраты электроэнергии	тыс. квт.-ч.	0,0	0,0	142,7	147,3	151,6	155,6	159,3	162,7	165,8	168,7
Затраты газа	тыс. куб.м.	0,0	0,0	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3	44,3
Затраты воды	тыс. куб.м.	0,0	0,0	522,4	539,4	555,1	569,7	583,1	595,4	606,8	617,4
Среднегодовая цена											
Электричество	руб./квт.-ч.	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Газ	руб./куб.м.	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Вода	руб./куб.м.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Затраты на энергоносители	тыс.руб.	0,0	0,0	1 597,0	1 642,1	1 683,9	1 722,5	1 758,2	1 791,0	1 821,2	1 849,3
Электричество	тыс.руб.	0,0	0,0	864,7	892,8	918,9	942,9	965,2	985,6	1 004,4	1 021,9
Газ	тыс.руб.	0,0	0,0	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9	209,9
Вода	тыс.руб.	0,0	0,0	522,4	539,4	555,1	569,7	583,1	595,4	606,8	617,4

Таблица 5.5.5.

Формирование затрат на питание и лечение.

Показатель	ед. изм.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
загрузка	койко-дней	0	0	12 582	12 991	13 370	13 720	14 044	14 341	14 615	14 870
затраты на продукты	руб/к-день	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33
ИТОГО затраты на питание	тыс. руб.	0,00	0,00	5 452,16	5 629,39	5 793,62	5 945,29	6 085,69	6 214,39	6 333,12	6 443,62
расходы на лечение	руб/к-день	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
ИТОГО расходов на лечение	тыс. руб.	0,00	0,00	1 635,66	1 688,83	1 738,10	1 783,60	1 825,72	1 864,33	1 899,95	1 933,10
ВСЕГО	тыс. руб.	0,00	0,00	7 087,82	7 318,22	7 531,72	7 728,89	7 911,41	8 078,72	8 233,07	8 376,72

5.5.4. Финансирование и финансовые результаты.

Таблица 5.5.6.

Прогноз счета прибылей и убытков.

Прибыли-убытки	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Выручка от реализации	0,0	0,0	50 608,0	52 252,9	53 777,2	55 185,0	56 488,3	57 682,9	58 785,1	59 810,6
НДС										
Чистая выручка от реализации	0,0	0,0	50 608,0	52 252,9	53 777,2	55 185,0	56 488,3	57 682,9	58 785,1	59 810,6
Прямые издержки, в т.ч.	0,0	0,0	8 684,9	8 960,4	9 215,6	9 451,4	9 669,6	9 869,7	10 054,2	10 226,0
- продукты питания	0,0	0,0	5 452,2	5 629,4	5 793,6	5 945,3	6 085,7	6 214,4	6 333,1	6 443,6
- энергоносители	0,0	0,0	1 597,0	1 642,1	1 683,9	1 722,5	1 758,2	1 791,0	1 821,2	1 849,3
- лечение и лечебные процедуры	0,0	0,0	1 635,7	1 688,8	1 738,1	1 783,6	1 825,7	1 864,3	1 900,0	1 933,1
Расходы периода	0,0	0,0	10 454,2	10 455,2	10 456,2	10 457,2	10 458,2	10 459,2	10 460,2	10 461,2
Расходы на труд (с соц.отчислениями)	0,0	0,0	17 084,9	17 084,9	17 084,9	17 084,9	17 084,9	17 084,9	17 084,9	17 084,9
Амортизация ОС	0,0	0,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Проценты по кредитам	0,0	0,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Аренда земли	0,0	0,0	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8
Налог на имущество	0,0	0,0	520,0	494,0	468,0	442,0	416,0	390,0	364,0	338,0
Транспортный и экологический налоги	0,0	0,0	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Всего затрат	0,0	0,0	39 851,6	39 868,1	39 786,4	39 685,2	39 566,4	39 429,5	39 511,0	39 657,8
Прибыль до налогообложения	0,0	0,0	10 756,3	12 384,8	13 990,8	15 499,8	16 921,8	18 253,5	19 274,1	20 152,8
Налог на прибыль	0,0	0,0	2 151,3	2 477,0	2 798,2	3 100,0	3 384,4	3 650,7	3 854,8	4 030,6
Чистая прибыль	0,0	0,0	8 605,1	9 907,8	11 192,6	12 399,9	13 537,5	14 602,8	15 419,2	16 122,2
Рентабельность, %			17,00%	18,96%	20,81%	22,47%	23,97%	25,32%	26,23%	26,96%

Таблица 5.5.7.

Прогноз движения денежных средств.

Денежный поток	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Поступления от продаж	0,0	0,0	50 608,0	52 252,9	53 777,2	55 185,0	56 488,3	57 682,9	58 785,1	59 810,6
Прямые издержки, в т.ч.	0,0	0,0	8 684,9	8 960,4	9 215,6	9 451,4	9 669,6	9 869,7	10 054,2	10 226,0
- продукты питания	0,0	0,0	5 452,2	5 629,4	5 793,6	5 945,3	6 085,7	6 214,4	6 333,1	6 443,6
- энергоносители	0,0	0,0	1 597,0	1 642,1	1 683,9	1 722,5	1 758,2	1 791,0	1 821,2	1 849,3
- лечение и лечебные процедуры	0,0	0,0	1 635,7	1 688,8	1 738,1	1 783,6	1 825,7	1 864,3	1 900,0	1 933,1
Расходы периода	0,0	0,0	10 454,2	10 455,2	10 456,2	10 457,2	10 458,2	10 459,2	10 460,2	10 461,2
Расходы на труд	0,0	0,0	13 122,0	13 122,0	13 122,0	13 122,0	13 122,0	13 122,0	13 122,0	13 122,0
Налоги и отчисления	0,0	0,0	6 881,8	7 181,5	7 476,7	7 752,5	8 010,9	8 251,2	8 429,4	8 579,1
НДС										
Социальные отчисления с з/п	0,0	0,0	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9	3 962,9
Земельный налог	0,0	0,0	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8	241,8
Налог на имущество	0,0	0,0	520,0	494,0	468,0	442,0	416,0	390,0	364,0	338,0
Транспортный налог	0,0	0,0	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Налог на прибыль	0,0	0,0	2 151,3	2 477,0	2 798,2	3 100,0	3 384,4	3 650,7	3 854,8	4 030,6
Итого операционное кэш-фло	0,0	0,0	11 465,1	12 533,8	13 506,6	14 401,9	15 227,5	15 980,8	16 719,2	17 422,2
Инвестиции в развитие	3 502,4	22 750,0								
Итого инвестиционное кэш-фло	-3 502,4	-22 750,0	0,0							
Поступления кредитов	3 250,0	22 750,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Субсидированиехоз.деятельности	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Субсидирование финансовых расходов				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Финансирование инвест. Затрат	252,4	585,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Выплаты в погашение кредитов	0,0	0,0	2 600,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	5 200,0	2 600,0	0,0	0,0
Выплаты процентов по кредитам	0,0	585,0	1 560,0	1 326,0	1 014,0	702,0	390,0	78,0	0,0	0,0
Итого финансовое кэш-фло	3 502,4	22 750,0	-4 160,0	-6 526,0	-6 214,0	-5 902,0	-5 590,0	-2 678,0	0,0	0,0
Баланс наличности на начало	0,0	0,0	0,0	7 305,1	6 007,8	7 292,6	8 499,9	9 637,5	13 302,8	16 719,2
Баланс наличности на конец	0,0	0,0	7 305,1	6 007,8	7 292,6	8 499,9	9 637,5	13 302,8	16 719,2	17 422,2

Таблица 5.5.8.

Расчет эффективности.

Расчет эффективности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Аккумулятивные инвестиционные затраты	3 502,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4	26 252,4
Операционное кэш-фло проекта	0,0	0,0	11 465,1	12 533,8	13 506,6	14 401,9	15 227,5	15 980,8	16 719,2	17 422,2
Аккумулятивное кэш-фло	0,0	0,0	11 465,1	23 998,9	37 505,5	51 907,4	67 134,8	83 115,6	99 834,9	117 257,1
Дисконтированное кэш-фло	0,0	0,0	10 203,9	10 523,6	10 698,5	10 761,9	10 734,8	10 628,1	10 489,9	10 312,2
Аккумулятивное дисконтированное кэш-фло	0,0	0,0	10 203,9	20 727,5	31 426,0	42 187,9	52 922,7	63 550,8	74 040,7	84 352,9
Чистый доход (NV)	-3 502,4	-26 252,4	-14 787,3	-2 253,5	11 253,2	25 655,0	40 882,5	56 863,3	73 582,5	91 004,7
Чистый приведенный доход (NPV)	-3 502,4	-26 252,4	-16 048,5	-5 524,9	5 173,7	15 935,6	26 670,3	37 298,5	47 788,3	58 100,5
Внутренняя норма рентабельности (IRR)			-33,9%	-3,5%	12,6%	21,7%	27,2%	30,7%	33,0%	34,5%
Индекс прибыльности (PI)	0,00	0,00	0,44	0,91	1,43	1,98	2,56	3,17	3,80	4,47
Дисконтированный индекс прибыльности (DPI)	0,00	0,00	0,39	0,79	1,20	1,61	2,02	2,42	2,82	3,21

Диаграмма 5.6. График окупаемости.

