TEOPlan

Бизнес план
Зоогостиница для собак и кошек

Инвестиционное обоснование и руководство по запуску

Пример для города Сургут

Редакция 2.0 от 20 ноября 2026 года

Помещённый в комплект Excel содержит прогноз с января 2027 по декабрь 2031 года. Документ раскрывает рынок, маршрут услуги, оснащение, труд, продажи, риски и условия вложения капитала. Показатели относятся к расчётному примеру и подлежат адресному подтверждению.

Основной вывод. Базовый вариант не возвращает полный бюджет за пять лет и имеет отрицательный NPV. Полное открытие в этом виде до подтверждённого изменения экономики не рекомендуется. Далее показаны ограничения и проверяемые варианты пересмотра.

Паспорт базового расчёта

Параметр	Значение
Город и формат	Сургут; Зоогостиница для собак и кошек
Полный бюджет	7 305 000 ₽
Капитальная смета с резервом	4 785 000 ₽
Расходы запуска	500 000 ₽
Возвратный депозит	140 000 ₽
Начальный оплаченный запас	80 000 ₽
Свободные деньги к открытию	1 800 000 ₽
Средний тариф по меню	1 625 ₽ за сутки по структуре фонда
Выручка без НДС средняя в месяц года 2	1 112 046 ₽
Результат после владельца средний в месяц года 2	-65 656 ₽
Полный возврат бюджета	Не достигнут за 60 месяцев
NPV при 25% годовых	-8 280 763 ₽
Минимум денег	-2 238 055 ₽
Требуемая добавка при дефиците	2 238 055 ₽ сверх стартового резерва

Средние месячные показатели второго года не являются результатом каждого месяца и не относятся к первому месяцу открытия. Дополнительная потребность в деньгах рассчитана по месячным остаткам и не заменяет календарь платежей внутри месяца. Покрытие дефицита дополнительным вкладом устраняет недостаток денег, но само по себе не делает NPV положительным.

Инвестиционный вывод и формат гостиницы

Рассматривается коммерческая зоогостиница в Сургуте с двадцатью номерами для собак, двенадцатью для кошек и отдельным изоляционным местом вне продажи. Объект арендуется вместе с пригодной ограждённой территорией. Это не приют, разведение животных или домашняя передержка одним человеком. Номер предназначен для одного животного;

совместное размещение животных одного владельца не включено в дополнительную выручку базы.

Клиент приобретает сутки размещения с согласованным уходом, наблюдением и отчётностью. Корм передаёт владелец; гостиница не зарабатывает на его перепродаже в базовой модели. Постоянное присутствие сотрудника, дневной выгул, уборка, подмена и труд управляющего оплачены. Камеры помогают контролю, но не заменяют ночного смотрителя и возможность немедленно действовать на объекте.

Базовые вводные не обеспечивают возврат вложений за пять лет и требуют дополнительных денег сверх исходного резерва. Поэтому вложение в полный объект в предложенном виде не рекомендуется до подтверждённого изменения экономики. Документ показывает, почему прежняя оценка с малым штатом и короткой окупаемостью была недостаточна, какие параметры проверить и при каких измеримых результатах можно вернуться к инвестированию.

Рынок временного размещения животных

Спрос возникает, когда владелец уезжает, проходит лечение, делает ремонт или временно не может организовать уход. Одно обращение может создать несколько номеро суток, поэтому число клиентов и загрузка не совпадают. Длительное проживание уменьшает количество заселений и уборок между заездами, но усиливает требования к питанию, наблюдению и связи с владельцем. Короткие праздничные заезды могут дать высокий оборот операций при той же месячной загрузке.

Национальная перепись домашних животных 2023 года подтверждает масштаб категории: 74,8 млн кошек и собак в России. Для конкретного объекта важнее количество владельцев в зоне доступной поездки, частота отъездов, приемлемость цены и готовность пользоваться профессиональным размещением. Наличие питомца не означает ежегодную покупку гостиницы. Часть владельцев выбирает родственников, зооняню на дому или поездку вместе с животным.

В Сургуте в открытом доступе обнаружена действующая гостиница Зооцентра, однако сопоставимый полный прайс по категориям и датам получить не удалось. Цена 1 850 рублей за собачьи и 1 250 рублей за кошачьи сутки в расчёте является гипотезой выбранного коммерческого формата. Внешний пример КотоЛэнд в Тюмени публикует размещение кошек от 1 200 рублей; другой город не подтверждает готовность сургутских владельцев платить наш тариф.

Меню нормы и ограничивающие ресурсы

Услуга	Цена ₽	Доля меню	Прямой труд минут
Номер для собаки сутки	1 850	62,5%	60,0
Номер для кошки сутки	1 250	37,5%	20,0

Номерной фонд используется раздельно по собакам и кошкам. Выручка равна фактически принятым суткам каждого вида, умноженным на соответствующий тариф. Взвешенная доля в меню нужна для описания базового фонда и не подменяет фактическую структуру проживания.

Операционный параметр	Базовая норма
Коммерческих номеров для собак	20
Коммерческих номеров для кошек	12
Изоляционных мест вне продажи	1
Наблюдение часов в сутки	24
Доля фонда прямого ухода	0,72
Техническая доступность номерного фонда	0,98
Общие работы человеко минут в день	180
Минут ухода на собаку в сутки	60
Минут ухода на кошку в сутки	20
Уборка и передача номера минут за заезд	45
Санитарный разрыв суток на заезд	0,25
Человек постоянно на объекте	1

Проверка декабря года 1	Значение
Прямой труд часов	804,4
Общий доступный предел в день	28,4
Выполнено номеро суток	822

Обоснование капитальной сметы

Ниже приведён предварительный бюджет каждой существенной позиции. Наличие функционального примера в открытом каталоге не означает получение комплектного коммерческого предложения. Все рублёвые суммы оборудования этого выпуска являются бюджетными гипотезами до датированного предложения поставщика. Отдельно учтены доставка, монтаж, подготовка персонала и инженерный резерв; резерв не является вторым комплектом техники.

Позиция	Кол.	Цена ₽	Сумма ₽
Собачьи изолированные номера	20	60 000	1 200 000
Кошачьи номера с вертикальным пространством	12	40 000	480 000
Отдельное изоляционное помещение	1	170 000	170 000
Двойные двери ограждение и выгулы	1	400 000	400 000
Вентиляция отопление акустика ремонт вода	1	1 150 000	1 150 000
Стирка сушка моечный инвентарь	1	230 000	230 000
Кормовой склад холодильник весы стеллажи	1	130 000	130 000
Видеонаблюдение связь сигнализация резерв питания	1	230 000	230 000
Рабочие места смены шкафы и приёмная	1	150 000	150 000
Касса компьютер и учёт постояльцев	1	90 000	90 000
Переноски страховочные поводки и аварийный запас	1	120 000	120 000

1 Собачьи изолированные номера

Двадцать номеров предназначены для индивидуального размещения собак с подходящим движением и уборкой.

Проверить проектные размеры, моющиеся поверхности, двери и доступ. Стоимость перегородок не включает покупку здания.

Бюджет позиции 1 200 000 ₽: 20 × 60 000 ₽. Основание: Бюджет моющихся перегородок и дверей. Срок амортизации для управленческого прогноза 84 месяцев. Он не является гарантированным сроком службы и не определяет сам по себе налоговый вычет.

Годовые результаты и объяснение денежных потоков

Показатель	2027	2028	2029	2030	2031
Выручка без НДС	10 578 000	13 344 555	13 985 157	14 684 415	14 684 415
Материалы	601 368	765 881	810 288	858 905	910 439
Персонал со взносами	6 905 808	7 320 156	7 759 366	8 224 928	8 718 423
Постоянные расходы	3 570 000	3 717 000	3 902 850	4 097 993	4 302 892
EBITDA	-680 059	1 313 326	1 273 508	1 251 486	489 002
Чистая прибыль	-1 626 225	293 334	185 337	118 692	-592 067
Оплата владельца ИП	1 020 000	1 081 200	1 146 072	1 214 836	1 287 726
После оплаты владельца	-2 646 225	-787 866	-960 735	-1 096 144	-1 879 793
Поток проекта	-1 847 392	-139 461	-280 503	-384 095	-1 188 438
Деньги на конец года	-47 392	-186 853	-467 355	-851 450	-2 039 888

Выручка исключает начисленный НДС внутри клиентской цены. EBITDA показывает текущий результат до амортизации, процентов и выбранных налоговых резервов. Чистая прибыль включает эти расходы, а результат после работы владельца ИП дополнительно вычитает его вознаграждение. Для ООО оплата руководителя находится в зарплате. Сравнивать две формы следует по полному денежному эффекту, а не только строке чистой прибыли.

Свободный поток проекта рассчитан без займа и его обслуживания, после налогов, изменения запасов и дебиторки, обновления и работы собственника. Остаток денег учитывает также условия финансирования. Амортизация не является новым денежным платежом месяца. Рост запаса и задержка эквайринга могут уменьшить деньги при положительной прибыли. Возвратный депозит арендодателю находится в активе и не амортизируется.

Управленческий баланс связывает деньги, дебиторку, запас, депозит и основные средства с обязательствами и капиталом. Начальный расход запуска уменьшает капитал, а не исчезает из отчёта. Убыток и отрицательные деньги сохраняются. Модель не создаёт автоматический дополнительный кредит для принудительного выравнивания остатка и не прибавляет финансирование к выручке.

Сценарии чувствительность и безубыточность

Сценарий	NPV ₽	Минимум денег ₽	Возврат бюджета
База	-8 280 763	-2 238 055	Не достигнут за 60 мес
Стресс	-23 657 966	-28 260 370	Не достигнут за 60 мес
Рост	273 081	770 404	43 мес

Каждый сценарий пересчитывает операционные причины: спрос, разгон, цену, расход, отмены и отраслевые параметры. Это не умножение базовой прибыли на удобный коэффициент. Даже сценарий роста может не вернуть капитал при ограниченной мощности. Отрицательный минимум означает дополнительную потребность в финансировании, а не ошибку формулы.

Изменение только указанного фактора	NPV ₽	Минимум денег ₽
Цена минус 10%	-11 983 881	-8 541 878
Цена плюс 10% при прежнем спросе	-5 258 805	-79 215
Начальный и зрелый спрос минус 20%	-15 296 662	-14 265 442
Закупочные цены плюс 15%	-8 595 849	-2 771 572
НДС с начала	-8 700 485	-2 709 420
Заём 500 тысяч	-8 280 763	-2 929 683
Средний заезд 14 суток	-8 280 763	-2 238 055
Требуются два человека непрерывно	-43 533 710	-63 453 982

Это сохранённый анализ версии 2.0. Для обновления меняют соответствующий ввод модели, выполняют пересчёт и сохраняют новую версию вывода. Повышение цены здесь не уменьшает спрос автоматически: эластичность не исследована. Поэтому благоприятный результат ценового теста является условием для проверки рынком, а не прогнозом гарантированной продажи.

Проверка годовой безубыточности: при неизменном спросе и структуре, полном пересчёте налогов и остальных вводных средний результат второго года становится неотрицательным примерно при коэффициенте цены 1.074 к базовому меню. Для этого условного состояния средний годовой тариф составляет около 1 841 ₽ на завершённую единицу. Порог относится к

Рабочая форма 4 Хронометраж процесса

Это учебная декомпозиция базовой нормы. На пилоте записывают начало, окончание, исполнителя и занятый ресурс; время клиента и человеко минуты различаются. Одновременные этапы не складывают как последовательные без проверки.

Этап	Минуты	Что фиксировать	Правило
Утренний уход собаки	20	Питание осмотр и фиксация	По индивидуальному плану
Выгулы и активность собаки	30	Включая безопасные передачи	Сумма времени за сутки
Вечерняя проверка собаки	10	Вода состояние и отчёт	Всего 60 минут ухода
Кошачьи сутки	20	Питание лоток наблюдение	Отдельная норма
Оборот номера за заезд	45	Полная подготовка	Не включать ежедневно целиком

Время измеряют на нескольких типичных случаях и отдельно сохраняют отклонения: сложная шерсть, длинная сушка, незнакомое поведение, ранний приезд или задержка расчёта. Лучший быстрый случай не принимают за постоянную норму всей команды.

После изменения нормы пересчитывают объём, персонал и деньги, а затем повторно проверяют расписание. Экономия одной операции полезна только при сохранении результата и безопасности; свободные минуты не всегда возникают в нужном пиковом окне.

Годовой календарь продвижения

Календарь рассчитан на первый год проверки канала. Это последовательность действий, а не обещание поискового трафика. Месячный рекламный бюджет уже находится в постоянных расходах; дополнительную кампанию отдельно согласуют и пересчитывают. После каждого месяца сохраняют исходные данные, вывод и решение по бюджету.

1 Праздничная передача

На сайте сделать отдельные страницы размещения собак и кошек с датами, составом тарифа, временем приёма и требованиями к документам. Снять контролируемый вход, номер и маршрут передачи вещей без чужих персональных данных. Администратор сначала проверяет допустимость приёма, затем доступность нужного вида номера. В объявлении указывать, что бронирование подтверждается после согласования условий; заявка не гарантирует свободное место. Для праздничных дат заранее определить оплаченные смены, контакты представителя и порядок действия при задержке выезда.

Считать подтверждённые и фактически оказанные сутки отдельно по видам. Проверить часы приёмки и число оборотов номера. Не включать изолятор в доступный коммерческий фонд и не продавать дополнительный заезд при отсутствии круглосуточного покрытия.

2 Знакомство в слабый сезон

Предложить владельцу заранее познакомиться с помещением и правилами, а затем согласовать небольшой платный пробный заезд при допустимости по состоянию животного. На странице показать порядок адаптации и прекращения размещения. ВКонтакте разобрать вопросы об отчёте, рационе и контакте с владельцем. В рекламе выделить жителей ближайших районов с планируемой поездкой; не смешивать постоянный уход и бесплатный осмотр помещения. Для каждого пробного заезда учитывать полную подготовку номера и время передачи, даже если он длится одну ночь.

Сравнить стоимость привлечения, труд оборота и последующие реальные бронирования. Бесплатный визит в помещение не записывать как проданные сутки. При слабом спросе сохранять круглосуточные затраты в расчёте и проверять предельный размер допустимого убытка.

3 Документы перед поездкой

Подготовить перечень сведений и документов, которые нужны для выбранного формата и согласованы с профильным специалистом. На сайте разделить общие правила, индивидуальные ограничения и основания отказа. Опубликовать материал о подготовке владельца: сроки связи, запас привычного рациона, контакт представителя и маркировка