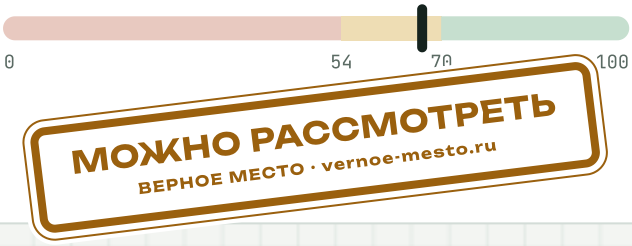
УГЛУБЛЁННАЯ ОЦЕНКА ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение под формат «Кофейня»

Екатеринбург, ул. Малышева, 51

Образец отчёта. Данные анкеты условные; окружение, конкуренты, нормы и расчёт — реальные, по открытым данным на дату отчёта.

67 /100



МОЖНО РАССМОТРЕТЬ
ВЕРНОЕ МЕСТО · vernoe-mesto.ru



Помещение можно рассматривать под формат «Кофейня», но есть условия. Главное, на что обратить внимание: плотная конкуренция — 8 конкурентов в 300 м. В реалистичном сценарии выручка около 767 000 ₽ в месяц, прибыль около 60 000 ₽, вложения окупаются примерно за 58 мес. с учётом разгона первых месяцев.

5 200
жителей в 400 м

34
конкурентов
в 500 м

60 000 ₽
прибыль в месяц
реалистичный сценарий

≈ 58 мес.
окупаемость вложений
реалистичный сценарий

Сильные стороны

+ Первый этаж, вход с улицы
+ Остановка транспорта в 118 м
+ Много мест, которые привлекают людей: 62 в 400 м

Слабые стороны

– Плотная конкуренция — 8 конкурентов в 300 м

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Детальная оценка с консультацией

Помещение можно рассматривать, но есть вопросы, которые меняют решение. На детальной оценке специалист разберёт их с вами, при необходимости выедет на место и поможет с условиями договора.

ОБРАЗЕЦ

ОКРУЖЕНИЕ · РАДИУС 400 М

Карта и главные цифры



5 200
жителей в 400 м
оценка по жилым домам

2 280
квартир
24 жилых домов

средняя
плотность населения
≈10 400 чел./км²

62
мест, которые привлекают людей
школы, ТЦ, офисы, остановки...

118 м
до ближайшей остановки
остановок в зоне: 6

65 м
до оживлённой улицы
улица Малышева

34
конкурентов
в 500 м, из них 8 ближе 300 м

37
парковок в 400 м

В радиусе 400 м около 24 жилых домов, примерно 2 280 квартир и 5 200 жителей. Плотность населения средняя — около 10 400 человек на км². Поток: ближайшая остановка в 118 м, всего остановок в зоне: 6; оживлённая улица (улица Малышева) в 65 м.

КОНКУРЕНТЫ И ПОТОК

Кто рядом

Конкуренты · Кофейня

В радиусе 500 м — 34 конкурента, из них ближе 300 м — 8. Ближайший: «Ü КОФЕЙНЯ», 5 м. Это 65 конкурентов на 10 000 жителей зоны.

№	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПО ПРЯМОЙ
1	Ü КОФЕЙНЯ	улица Малышева, 51	5 м
2	Папа Карло	улица Малышева, 47А	57 м
3	Свари мне кофе	улица Малышева, 53	86 м
4	Французский Пекарь	Красноармейская улица, 1	137 м
5	Pinky Pop	улица Белинского, 11	151 м
6	Креветки и бургеры	улица Малышева, 74	160 м
7	Шоко	улица Малышева, 74	165 м
8	Золотой бамбук	улица Малышева, 41	256 м
9	Вилка-ложка	улица Карла Либкнехта, 13	301 м
10	Marlerino Lounge	улица Пушкина, 6	312 м
11	Без названия	улица Гоголя, 1	336 м
12	Вилка-ложка	проспект Ленина, 38А	337 м

И ещё 22 дальше по списку.

Места, которые привлекают людей · 400 м

КАТЕГОРИЯ	КОЛ-ВО	БЛИЖАЙШИЕ
Вузы и колледжи	2	Уральский финансово-юридический институт — 181 м, Свердловское художественное училище им. И. Д. Шадра — 254 м
Медицина	6	Приор-М — 106 м, Кожно-венерологический диспансер — 196 м, Глазцентр — 278 м
Торговые центры	1	Покровский Пассаж — 224 м
Супермаркеты	2	Перекрёсток — 70 м, Пятёрочка — 400 м
Офисы и бизнес-центры	39	Аско-страхование — 2 м, Капитал Life — 6 м, Евраз — 7 м
Остановки	6	Проспект Ленина (улица Карла Либкнехта) — 118 м, Библиотека им. Белинского — 169 м, Розы Люксембург — 241 м
Парковки	37	Парковка — 39 м
Спорт и досуг	4	Театр оперы и балета — 326 м, Театр кукол — 342 м, Салют — 362 м
Почта и ПВЗ	2	Wildberries — 317 м, Ozon — 361 м

По открытым картам (OpenStreetMap). Часть организаций может отсутствовать — перед решением сверьте конкурентов с 2ГИС и Яндекс Картами.

ОБРАЗЕЦ

ПОМЕЩЕНИЕ

Само помещение и ограничения

Формат	Кофейня · Общепит
Здание	коммерческое здание, 52 эт.
Площадь	45 м² (удобно для формата: 20–80 м²)
Потолки	не указаны
Этаж и вход	1-й этаж, вход с улицы
Сделка	аренда, 110 000 ₽/мес

Что нужно формату

- ✓ вода и канализация
- ✓ достаточная электрическая мощность
- ✓ вывеска на фасаде
- ○ витрина

✓ данные есть, подходят формату
✕ данные есть, формату не подходят
○ данных нет — проверьте самостоятельно: от этого зависит итоговое решение по помещению

Ограничения по закону и нормам

По открытым данным явных ограничений для формата не найдено.

ОБРАЗЕЦ

ЭКОНОМИКА

Предварительный расчёт на основе полученных данных

Типичный месяц после разгона (среднее за второй год работы). В пессимистичном сценарии клиентов на 30% меньше, в оптимистичном — на 30% больше. Это оценка, а не гарантия: выручка зависит от команды, продукта и маркетинга.

	ПЕССИМИСТИЧНЫЙ	РЕАЛИСТИЧНЫЙ	ОПТИМИСТИЧНЫЙ
Клиентов в день	45	64	83
Выручка в месяц	537 000 ₽	767 000 ₽	997 000 ₽
Себестоимость	-188 000 ₽	-268 000 ₽	-349 000 ₽
Зарплаты с взносами	-195 000 ₽	-195 000 ₽	-195 000 ₽
Аренда	-110 000 ₽	-110 000 ₽	-110 000 ₽
Коммунальные	-6 800 ₽	-6 800 ₽	-6 800 ₽
Реклама	-30 000 ₽	-30 000 ₽	-30 000 ₽
Эквайринг	-7 500 ₽	-11 000 ₽	-14 000 ₽
Связь, бухгалтерия, хозрасходы	-36 000 ₽	-40 000 ₽	-45 000 ₽
Налоги	-32 000 ₽	-46 000 ₽	-60 000 ₽
Прибыль в месяц	**-68 000 ₽**	**60 000 ₽**	**187 000 ₽**
Доля аренды в выручке	20%	14%	11%
Окупаемость вложений	**не окупается**	**≈ 58 мес.**	**20 мес.**

Вложения на старте

Ремонт, оборудование, мебель (ориентир)	2 850 000 ₽
Арендный депозит	110 000 ₽
Реклама на старте	60 000 ₽
Итого вложений	**3 020 000 ₽**

Допущения

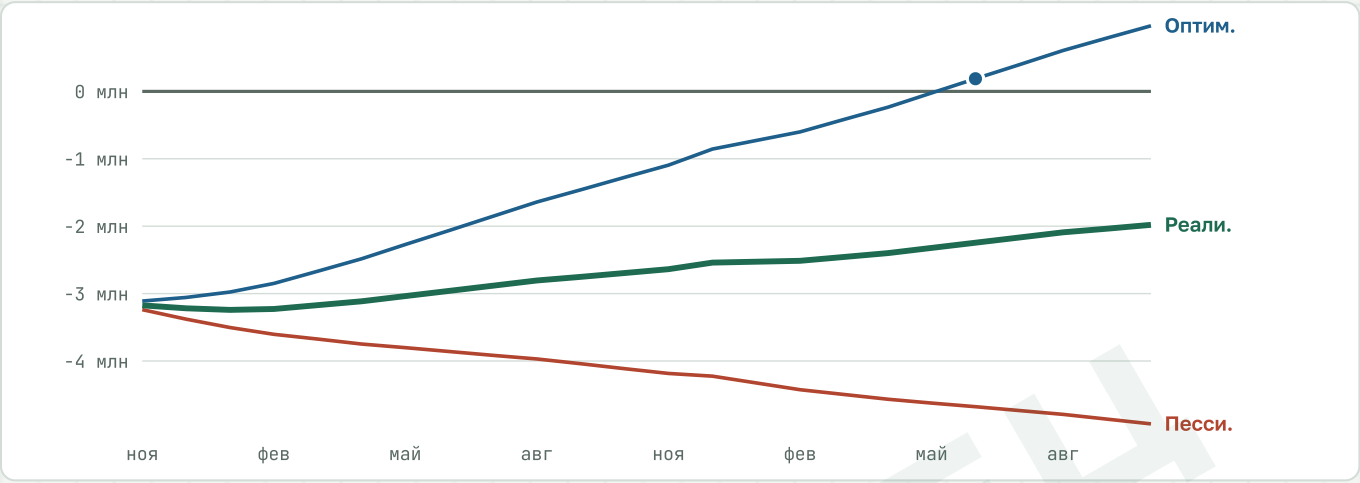
- Средний чек — 400 ₽ (на основании предоставленных данных)
- Клиентов в день — 64 в реалистичном сценарии, с учётом жителей, потока и конкурентов рядом
- Себестоимость — 35% от выручки (ориентир по формату)
- Персонал — 3 чел. по 50 000 ₽ в месяц плюс взносы 30% (ориентир по формату)
- Аренда (на основании предоставленных данных)
- Реклама — от 30 000 ₽ в месяц (рекомендация)
- Эквайринг — 2% от безналичных оплат, безнал — 70% выручки (ориентир, точных данных нет)
- Налоги — ориентировочно 6% от выручки; точную сумму рассчитает ваш бухгалтер

ОБРАЗЕЦ

ОКУПАЕМОСТЬ

Прогноз окупаемости вложений

В реалистичном сценарии вложения 3 020 000 ₽ возвращаются примерно за 58 мес. В плюс по месяцу бизнес выходит на 4-й месяц. Первые три месяца бизнес набирает обороты (50%, 70%, 90% от обычной загрузки), дальше выручка меняется по сезону. Максимальный кассовый разрыв — 3 241 000 ₽: эту сумму нужно заложить в бюджет до выхода на окупаемость.



№	МЕСЯЦ	ВЫРУЧКА	ПРИБЫЛЬ	НАКОПЛЕНО
1	ноя 26	380 000 ₽	-155 000 ₽	-3 175 000 ₽
2	дек 26	585 000 ₽	-41 000 ₽	-3 217 000 ₽
3	янв 27	616 000 ₽	-24 000 ₽	-3 241 000 ₽
4	фев 27	684 000 ₽	14 000 ₽	-3 227 000 ₽
5	мар 27	760 000 ₽	56 000 ₽	-3 171 000 ₽
6	апр 27	760 000 ₽	56 000 ₽	-3 115 000 ₽
7	май 27	798 000 ₽	77 000 ₽	-3 038 000 ₽
8	июн 27	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 961 000 ₽
9	июл 27	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 884 000 ₽
10	авг 27	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 806 000 ₽
11	сен 27	760 000 ₽	56 000 ₽	-2 750 000 ₽
12	окт 27	760 000 ₽	56 000 ₽	-2 694 000 ₽

№	МЕСЯЦ	ВЫРУЧКА	ПРИБЫЛЬ	НАКОПЛЕНО
13	ноя 27	760 000 ₽	56 000 ₽	-2 638 000 ₽
14	дек 27	836 000 ₽	98 000 ₽	-2 540 000 ₽
15	янв 28	684 000 ₽	14 000 ₽	-2 526 000 ₽
16	фев 28	684 000 ₽	14 000 ₽	-2 513 000 ₽
17	мар 28	760 000 ₽	56 000 ₽	-2 457 000 ₽
18	апр 28	760 000 ₽	56 000 ₽	-2 401 000 ₽
19	май 28	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 323 000 ₽
20	июн 28	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 246 000 ₽
21	июл 28	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 169 000 ₽
22	авг 28	798 000 ₽	77 000 ₽	-2 092 000 ₽
23	сен 28	760 000 ₽	56 000 ₽	-2 036 000 ₽
24	окт 28	760 000 ₽	56 000 ₽	-1 980 000 ₽

Что если

РЕАЛИСТИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ	ПРИБЫЛЬ В МЕСЯЦ	ОКУПАЕМОСТЬ
Как в расчёте	60 000 ₽	≈ 58 мес.
Аренда +10%	49 000 ₽	≈ 71 мес.
Средний чек −10%	17 000 ₽	больше 10 лет
Клиентов −20%	-26 000 ₽	не окупается

ОБРАЗЕЦ

ЧТО ДЕЛАТЬ

Рекомендации и следующие шаги

1. Не хватает данных о помещении: витрина. Проверьте на просмотре — это влияет на итог.
2. Конкурентов рядом много — нужен понятный отличительный признак: формат, ассортимент, часы работы или цена. Сходите к ближайшим конкурентам в часы пик и посчитайте гостей.
3. Часть экономики посчитана по ориентирам формата: не было данных про бюджет запуска. Точный прогноз под ваши цифры и срок окупаемости специалист рассчитает на консультации в рамках детальной оценки.
4. Перед подписанием проверьте договор аренды: срок, индексацию, кто платит за ремонт и коммуникации, условия выхода.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Детальная оценка с консультацией

Помещение можно рассматривать, но есть вопросы, которые меняют решение. На детальной оценке специалист разберёт их с вами, при необходимости выедет на место и поможет с условиями договора.

Telegram: **t.me/dwwed** · телефон: **+7 965 513-21-30** · vernoe-mesto.ru

ОБРАЗЕ

Отчёт носит информационно-консультационный характер, основан на открытых данных и сведениях от заказчика. Он не является экспертизой, оценкой рыночной стоимости или юридическим заключением. Нормы и ограничения нужно подтвердить в надзорных органах и у собственника до подписания договора.