УГЛУБЛЁННАЯ ОЦЕНКА ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение под формат «Стоматология»

Екатеринбург, ул. Сурикова, 31

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

83 /100

0 100

ПОДХОДИТ
ВЕРНОЕ МЕСТО · vernoe-mesto.ru

Спрос: жители и поток	27/30
Конкуренция	11/15
Помещение	17/25
Экономика	20/20
Ограничения	8/10

Помещение подходит под формат «Стоматология». Главное, на что обратить внимание: площадь 30 м² далека от удобной для формата (60–200 м²). В реалистичном сценарии выручка около 1 861 000 ₽ в месяц, прибыль около 372 000 ₽, вложения окупаются примерно за 15 мес. с учётом разгона первых месяцев.

11 000
жителей в 400 м

9
конкурентов
в 1000 м

372 000 ₽
прибыль в месяц
реалистичный сценарий

15 мес.
окупаемость вложений
реалистичный сценарий

Сильные стороны

+ Много жителей рядом: около 10 994 человек в 400 м
+ Аренда в норме: 3% от выручки
+ Запуск окупается примерно за 15 мес. в реалистичном сценарии

Слабые стороны

– Площадь 30 м² далека от удобной для формата (60–200 м²)
– 9 конкурентов в 1000 м

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Планировочное решение — бесплатно

Помещение подходит. Следующий шаг — расставить зоны и оборудование: специалист сделает планировочное решение за 1 день, бесплатно. Параллельно проверьте договор аренды — тоже бесплатно.

Карта и главные цифры



11 000
жителей в 400 м
оценка по жилым домам

4 780
квартир
60 жилых домов

высокая
плотность населения
≈21 900 чел./км²

27
мест, которые привлекают людей
школы, ТЦ, офисы, остановки...

239 м
до ближайшей остановки
остановок в зоне: 2

29 м
до оживлённой улицы
улица Сурикова

9
конкурентов
в 1000 м, из них 0 ближе 300 м

20
парковок в 400 м

В радиусе 400 м около 60 жилых домов, примерно 4 780 квартир и 11 000 жителей. Плотность населения высокая — около 21 900 человек на км². Поток: ближайшая остановка в 239 м, всего остановок в зоне: 2; оживлённая улица (улица Сурикова) в 29 м.

КОНКУРЕНТЫ И ПОТОК

Кто рядом

Конкуренты · Стоматология

В радиусе 1000 м — 9 конкурентов, из них ближе 300 м — 0. Ближайший: «Dali Dental Studio», 419 м. Это 8,2 конкурента на 10 000 жителей зоны.

№	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПО ПРЯМОЙ
1	Dali Dental Studio	улица Сурикова, 32	419 м
2	ДомАск	улица Отто Шмидта, 72	473 м
3	Без названия	улица 8 Марта, 86	540 м
4	Микстас	улица Степана Разина, 58	648 м
5	Гелиос	улица Шейнкмана, 132	723 м
6	Атрио-Дента	Ясная улица, 1/1	771 м
7	Ультра-Дент	улица Серова, 45	826 м
8	ТД АВЕРОН Клинника стомат	улица Фурманова, 125	962 м
9	Аверон	улица Фурманова, 125	981 м

Места, которые привлекают людей · 400 м

КАТЕГОРИЯ	КОЛ-ВО	БЛИЖАЙШИЕ
Школы	1	Гимназия № 70 — 375 м
Детские сады	4	Детский сад № 386 «Знайка» — 266 м, Детский сад № 73 — 358 м, Детский сад № 233 — 379 м
Медицина	3	Инвитро — 167 м, Temed — 204 м, Медицинская техника — 231 м
Супермаркеты	2	Пятёрочка — 370 м, Чижик — 377 м
Офисы и бизнес-центры	6	Альфа-Групп — 9 м, Аско-страхование — 77 м
Остановки	2	Облсобес — 239 м, Серова — 277 м
Парковки	20	Парковка — 110 м
Спорт и досуг	1	Ратиборец — 239 м
Почта и ПВЗ	8	Ozon — 13 м, Екатеринбург 620144 — 166 м, Ozon — 223 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	Стоматология · Красота и здоровье
Здание	жилой многоквартирный дом, 9 эт.
Площадь	30 м² (удобно для формата: 60–200 м²)
Потолки	2,8 м
Этаж и вход	1-й этаж, вход с улицы
Сделка	аренда, 50 000 ₽/мес

Что нужно формату

- ✓ вода и канализация
- ✓ возможность разделить на кабинеты
- ✓ потолки от 2,6 м (санитарные нормы для стоматологии)
- ○ достаточная электрическая мощность
- ○ вывеска на фасаде

✓ 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

УЧЕСТЬ

Медицинская лицензия

Для медицинской деятельности нужна лицензия. Помещение должно соответствовать санитарным правилам (СП 2.1.4284-26, действуют с 1 сентября 2026): отдельные кабинеты, отделка, вода, вентиляция. Проверьте это до ремонта.

УЧЕСТЬ

Площадь впритык под 2 кресла

Под кабинеты по нормам нужно от 24 м² (14 м² на основное кресло, 10 м² на дополнительное). Остаётся 6 м² на стерилизационную, санузел и ресепшен — проверьте планировкой.

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	6	9	12
Выручка в месяц	1 302 000 ₽	1 861 000 ₽	2 419 000 ₽
Себестоимость и мастера	-847 000 ₽	-1 209 000 ₽	-1 572 000 ₽
Зарплаты с взносами	—	—	—
Аренда	-50 000 ₽	-50 000 ₽	-50 000 ₽
Коммунальные	-4 500 ₽	-4 500 ₽	-4 500 ₽
Реклама	-25 000 ₽	-25 000 ₽	-25 000 ₽
Эквайринг	-18 000 ₽	-26 000 ₽	-34 000 ₽
Связь, бухгалтерия, хозрасходы	-51 000 ₽	-62 000 ₽	-73 000 ₽
Налоги	-78 000 ₽	-112 000 ₽	-145 000 ₽
Прибыль в месяц	**229 000 ₽**	**372 000 ₽**	**515 000 ₽**
Доля аренды в выручке	4%	3%	2%
Окупаемость вложений	**23 мес.**	**15 мес.**	**11 мес.**

Вложения на старте

Ремонт, оборудование, мебель (ориентир)	4 800 000 ₽
Арендный депозит	50 000 ₽
Реклама на старте	50 000 ₽
Итого вложений	**4 900 000 ₽**

Допущения

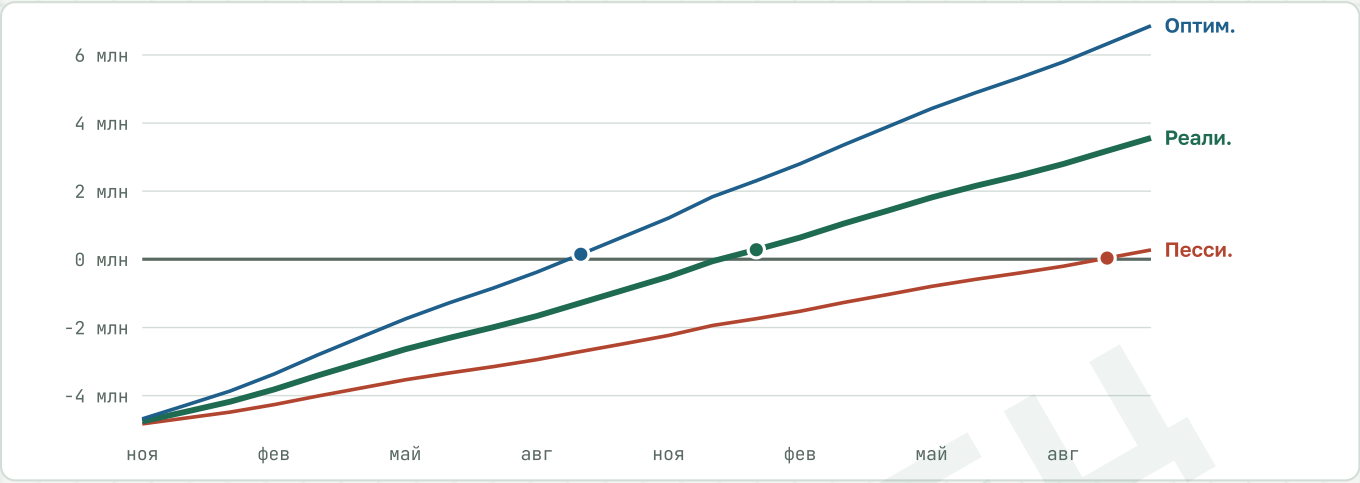
- Средний чек — 7 000 ₽ (ориентир по формату)
- Клиентов в день — 9 в реалистичном сценарии, с учётом жителей, потока и конкурентов рядом
- Мастера работают за 40% от выручки (ориентир по формату)
- Аренда (на основании предоставленных данных)
- Реклама — от 25 000 ₽ в месяц (рекомендация)
- Эквайринг — 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 4 900 000 ₽ возвращаются за 15 мес. В плюс по месяцу бизнес выходит на 1-й месяц. Первые три месяца бизнес набирает обороты (50%, 70%, 90% от обычной загрузки), дальше выручка меняется по сезону. Максимальный кассовый разрыв — 4 760 000 ₽: эту сумму нужно заложить в бюджет до выхода на окупаемость.



№	МЕСЯЦ	ВЫРУЧКА	ПРИБЫЛЬ	НАКОПЛЕНО
1	ноя 26	954 000 ₽	140 000 ₽	-4 760 000 ₽
2	дек 26	1 536 000 ₽	289 000 ₽	-4 471 000 ₽
3	янв 27	1 546 000 ₽	291 000 ₽	-4 180 000 ₽
4	фев 27	1 813 000 ₽	360 000 ₽	-3 821 000 ₽
5	мар 27	2 004 000 ₽	408 000 ₽	-3 412 000 ₽
6	апр 27	1 908 000 ₽	384 000 ₽	-3 028 000 ₽
7	май 27	1 908 000 ₽	384 000 ₽	-2 644 000 ₽
8	июн 27	1 718 000 ₽	335 000 ₽	-2 309 000 ₽
9	июл 27	1 622 000 ₽	311 000 ₽	-1 998 000 ₽
10	авг 27	1 718 000 ₽	335 000 ₽	-1 663 000 ₽
11	сен 27	1 908 000 ₽	384 000 ₽	-1 279 000 ₽
12	окт 27	1 908 000 ₽	384 000 ₽	-895 000 ₽

№	МЕСЯЦ	ВЫРУЧКА	ПРИБЫЛЬ	НАКОПЛЕНО
13	ноя 27	1 908 000 ₽	384 000 ₽	-511 000 ₽
14	дек 27	2 195 000 ₽	457 000 ₽	-53 000 ₽
15	янв 28	1 718 000 ₽	335 000 ₽	282 000 ₽
16	фев 28	1 813 000 ₽	360 000 ₽	641 000 ₽
17	мар 28	2 004 000 ₽	408 000 ₽	1 050 000 ₽
18	апр 28	1 908 000 ₽	384 000 ₽	1 434 000 ₽
19	май 28	1 908 000 ₽	384 000 ₽	1 818 000 ₽
20	июн 28	1 718 000 ₽	335 000 ₽	2 153 000 ₽
21	июл 28	1 622 000 ₽	311 000 ₽	2 464 000 ₽
22	авг 28	1 718 000 ₽	335 000 ₽	2 799 000 ₽
23	сен 28	1 908 000 ₽	384 000 ₽	3 183 000 ₽
24	окт 28	1 908 000 ₽	384 000 ₽	3 567 000 ₽

Что если

РЕАЛИСТИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ	ПРИБЫЛЬ В МЕСЯЦ	ОКУПАЕМОСТЬ
Как в расчёте	372 000 ₽	15 мес.
Аренда +10%	367 000 ₽	15 мес.
Средний чек −10%	324 000 ₽	17 мес.
Клиентов −20%	277 000 ₽	19 мес.

ОБРАЗЕЦ

ЧТО ДЕЛАТЬ

Рекомендации и следующие шаги

1. Не хватает данных о помещении: достаточная электрическая мощность, вывеска на фасаде. Проверьте на просмотре — это влияет на итог.
2. Часть экономики посчитана по ориентирам формата: не было данных про средний чек и бюджет запуска. Точный прогноз под ваши цифры и срок окупаемости специалист рассчитает на консультации в рамках детальной оценки.
3. Перед подписанием проверьте договор аренды: срок, индексацию, кто платит за ремонт и коммуникации, условия выхода.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Планировочное решение — бесплатно

Помещение подходит. Следующий шаг — расставить зоны и оборудование: специалист сделает планировочное решение за 1 день, бесплатно. Параллельно проверьте договор аренды — тоже бесплатно.

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

ОБРАЗЕЦ

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.