

Бизнес план Торгового центра 2024 – все расчеты, вложения, расходы, доход

[Go goincome.ru/biznes-plan-torgovogo-tsentra](http://goincome.ru/biznes-plan-torgovogo-tsentra)

Иван Дроздов

18 декабря 2023 г.



Готовый бизнес-план открытия Торгового центра в 2024 году включает все необходимые расчеты: вложения, выручка, постоянные расходы, продвижение, финансовый план, окупаемость. Все расчеты и финансовая модель выполнены в Ms Excel.

Содержание

1. Краткое резюме проекта
2. Бизнес-план Торгового центра – Описание проекта
3. Регистрация бизнеса
4. Выручка
5. Вложения
6. Бизнес-план Торгового центра – Постоянные расходы
7. Расходы, связанные с оказанием услуг
8. Расходы на персонал
9. Маркетинговые расходы
10. Бизнес-план Торгового центра – Финансовые показатели
11. Риски проекта
12. Вывод

Краткое резюме проекта

Бизнес-план предлагается открыть небольшой Торговый центр на арендованной площади **700 кв. м.** Предлагается 1 вид услуг – сдача в аренду торговых павильонов площадью 30 кв.м. для торговли товарами повседневного спроса.

- Вложения: 1,9 млн руб.
- Срок окупаемости: 24 месяцев
- Ежегодная чистая прибыль: 1,3 млн руб.
- Точка безубыточности: 12 мес.

Расчеты, произведенные вами, могут отличаться по ряду причин (регион, цены на товары и услуги). Поэтому рекомендуем сделать самостоятельные расчеты для своего бизнеса, аналогичные тем, которые приведены в статье.

Бизнес-план Торгового центра – Описание проекта

Основная деятельность Торгового центра 700 кв.м. – это сдача торговых павильонов площадью 30 кв.м. арендаторам. Такой торговый центр должен располагаться только на оживленных улицах, вблизи скопления большого количества людей.

Торговый центр будет размещаться на арендованной площади, поэтому необходимо заключить долгосрочный договор аренды минимум 5 лет с последующей пролонгацией. Такой договор должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости ([ЕГРН](#)) России.

Распределение помещений и подсчет общей площади приведено в таблице ниже.

Площадь, кв.м.	кв.м	колич	всего
Торговые павильоны	30	20	600
Вестибюль	15	1	15
Помещение администратора	10	1	10
Помещение охраны	10	1	10
Помещение технического персонала	10	1	10
Туалеты	40	1	40
Прочие помещения	15	1	15
Сумма			700

Регистрация бизнеса

Для Торгового центра, представленного в настоящем бизнес-плане, мы предлагаем открыть Общество с ограниченной ответственностью (ООО), но можно зарегистрировать Торговый центр от Индивидуального предпринимателя (ИП).

Чтобы сдавать помещение как ИП, предприниматель должен заявить код ОКВЭД 68.20.1 «Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом» или 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом»

6 шагов к открытию Торгового центра:

1. Зарегистрироваться в ИФНС, ПФР, ФСС, Росстате, все это делается автоматически в банках. Например, в Сбербанке, Альфабанке или Тинькоффбанке. При открытии юрлица в Тинькофф банке, вы получаете бонусы и бесплатное обслуживание расчетного счета на первоначальный период: нажмите [на ссылку и перейдите в Тинькофф банк бизнес](#).
2. Найти помещение
3. Заключить долгосрочный договор аренды, зарегистрировать его в ЕГРН
4. Получить разрешение Государственного пожарного надзора, Роспотребнадзора
5. Провести косметический ремонт
6. Закупить оборудование
7. Провести первичные маркетинговые мероприятия

✓ Как открыть расчетный счет для ООО читайте [здесь](#)

В бизнес-плане предлагается Упрощенная система налогообложения: 6% от оборота, в этом случае не нужно платить НДС 18% и налог на прибыль организации.

У Роспотребнадзора нужно получить разрешение. Для самого открытия заведения разрешение не потребуется. Оно необходимо на систему кондиционирования и вентилирования.

Пожарный надзор тоже придет с проверкой. Здесь все должно соответствовать нормам: наличие огнетушителей с не истекшим сроком эксплуатации, эвакуационных выходов, табличек с указанием этих выходов, планов эвакуации.

Не менее важна исправная пожарная сигнализация, проходы к запасным выходам не должны быть захлаплены, все сотрудники должны знать, как действовать в случае срабатывания пожарной тревоги.

Выручка

У Торгового центра, представленного в [бизнес-плане](#), единственная услуга, из которой извлекается прибыль, это сдача торговых павильонов 30 кв.м в аренду. В этих павильонах будут продавать товары повседневного спроса. Число единиц для сдачи в

аренду – 20 шт. Стоимость аренды 1 павильона 50 000 руб в месяц. Выручка в год составит 12 млн. руб.

Выручка, руб.	аренда в мес	ед в мес	выручка мес	выручка год
Торговые павильоны	50 000	20	1 000 000	12 000 000
сумма		20	1 000 000	12 000 000

Вложения

Вложения в проект включают ремонт помещения 700 кв.м и оснащение административных и хозяйственных зон. Общая сумма вложений составит **1,943 млн руб.**

Вложения, руб	1 943 000
Ремонт	1 400 000
Оснащение помещений	133 000
Дизайн интерьера	30 000
Касса	100 000
Компьютеры + оргтехника+программы	100 000
Регистрация ООО, вкл обязательный уставной капитал 10 000 руб	30 000
Сбор и оформление документов для открытия	30 000
Вывеска	70 000
Указатель на стойке крупногабаритный	50 000

Вложения в ремонт и прочее оборудование помещения в бизнес-плане Торгового центра приведены в таблице ниже.

Ремонт, руб.	шт	цена	сумма
Материалы	1	1 000 000	1 000 000
Услуги строительной организации	1	200 000	200 000
Дизайн проект	1	50 000	50 000
Освещение	1	60 000	60 000

Вентиляция	1	10 000	10 000
Камеры видеонаблюдения	1	70 000	70 000
Прочие расходы	1	10 000	10 000
Сумма	7	1 400 000	1 400 000

Оснащение административных и хозяйственных помещений приведено в таблице ниже.

Оснащение помещений, мебель, руб.	шт	цена	сумма
Оснащение комнаты охраны	1	50 000	50 000
Оснащение комнаты администратора	1	30 000	30 000
Оснащение комнаты технического персонала	1	10 000	10 000
Диван в вестибюле	3	6 000	18 000
Автомат с кофе и чаем	1	10 000	10 000
Автомат со снеками	1	10 000	10 000
Прочие расходы	1	5 000	5 000
Сумма	9	121 000	133 000

Бизнес-план Торгового центра – Постоянные расходы

Постоянные расходы включают:

1. Административные расходы (расходы связанные с оказанием услуг): аренда, бухгалтерское обслуживание (аутсорсинг) коммунальные платежи, прочее.
2. Расходы на персонал
3. Маркетинговые расходы

Расходы, связанные с оказанием услуг

Все постоянные расходы проекта, связанные с оказанием услуг или административные расходы, приведены в таблице ниже.

Административные расходы:	площадь	1 кв м/ мес	мес	год
Аренда	700	800	560 000	6 720 000

Коммунальные платежи	30 000	360 000
Пультовая охрана и видеонаблюдение	7 000	84 000
Бухучет, Мое дело или подобные	30 000	360 000
Интернет, точка Wi-Fi,	3 000	36 000
Расходные материалы для уборки помещения	15 000	180 000
Прочие расходы	20 000	240 000
сумма	665 000	7 980 000

Расходы на персонал

Для экономии в проекте предусмотрен персонал задействованный в оказании услуг. Непрофильные функции будут отданы на аутсорсинг (бухгалтерия).

Расходы на персонал, руб	оклад, мес	ед.	расходы, мес	расходы, год
Должность, график работы:				
Администратор, 8 часов, 5 дн в неделю	30 000	1	30 000	360 000
Охранник, 2/2	30 000	2	60 000	720 000
Уборщица, 2/2	25 000	2	50 000	600 000
<i>Бухгалтерия отдана на аутсорс, учтено в Административных расходах</i>				
сумма		5	140 000	1 680 000

Маркетинговые расходы

Для привлечения арендаторов в проекте предусмотрены значительные маркетинговые расходы в размере 5% от выручки. Все расходы этой категории приведены в таблице ниже.

Маркетинговые издержки	мес	год
Печатная рекламная продукция	2 000	24 000
Оформление входной группы: шары, рекламные стойки, прочее	10 000	120 000

Создание и наполнение сайта	10 000	120 000
Запуск контекстной рекламы и настройка трафика	10 000	120 000
Запуск таргетированной рекламы	10 000	120 000
Прочие расходы	10 000	120 000
сумма	52 000	624 000

Бизнес-план Торгового центра – Финансовые показатели

Отчет о прибылях и убытках сделан на основании расчетов, приведенных выше.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	1	2	3	4	5
Выручка (без НДС)	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Зарплата персонал	2 293	2 293	2 293	2 293	2 293
социальные начисления	613	613	613	613	613
Общие издержки:	8 604	8 604	8 604	8 604	8 604
административные и офисные издержки	7 980	7 980	7 980	7 980	7 980
маркетинговые издержки	624	624	624	624	624
ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ	1 103	1 103	1 103	1 103	1 103
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	1 103	1 103	1 103	1 103	1 103
Налог на прибыль	66	66	66	66	66
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	1 037	1 037	1 037	1 037	1 037

Финансовые показатели проекта приведены в таблице ниже

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	1	2	3	4	5
Чистый оборотный капитал	-906,368	0	414,6528	829,3056	1243,9584

Чистый денежный поток (ЧДП)	-906	1 037	1 037	1 037	1 037
Дисконтированный ЧДП	-788	784	682	593	515
График окупаемости (аккумулятивный ДЧДП)	-788	-4	677	1 270	1 785
Чистая приведенная стоимость: NPV =	1 785	руб.			
Внутренняя норма доходности: IRR =	108	%			
Период окупаемости: PBP =	24	мес.			

Риски проекта

- Недостаток арендаторов. Увеличить расходы на рекламу.
- Проблемы в экономике. В России это происходит постоянно. Тем не менее, небольшие торговые центры, где собраны все товары повседневного спроса, от продуктов до хозяйственных товаров, всегда будут пользоваться спросом.
- Поломка оборудования. Использовать гарантийный срок обслуживания оборудования. Заключить договор с проверенной и надежной организацией на ремонт оборудования. Расходы на это предусмотрены в графе Административные издержки (прочее)
- Нехватка оборотных средств. Сделать Постоянный запас денег в размере 6 месячных расходов проекта.
- Низкая квалификация персонала. Организовать обучение персонала.

Вывод

Проект характеризуется малыми вложениями в размере 1,9 млн. рублей и быстрой окупаемостью в пределах 12 месяцев. В целом проект является устойчивым при заданных параметрах.

В статье мы дали подробный бизнес-план открытия Торгового центра в 2024 году включает все необходимые расчеты: вложения, выручка, постоянные расходы, продвижение, финансовый план, окупаемость. Если у вас остались все вопросы или пожелания, пишите их в комментариях. Мы отвечаем на все комментарии в течение дня.