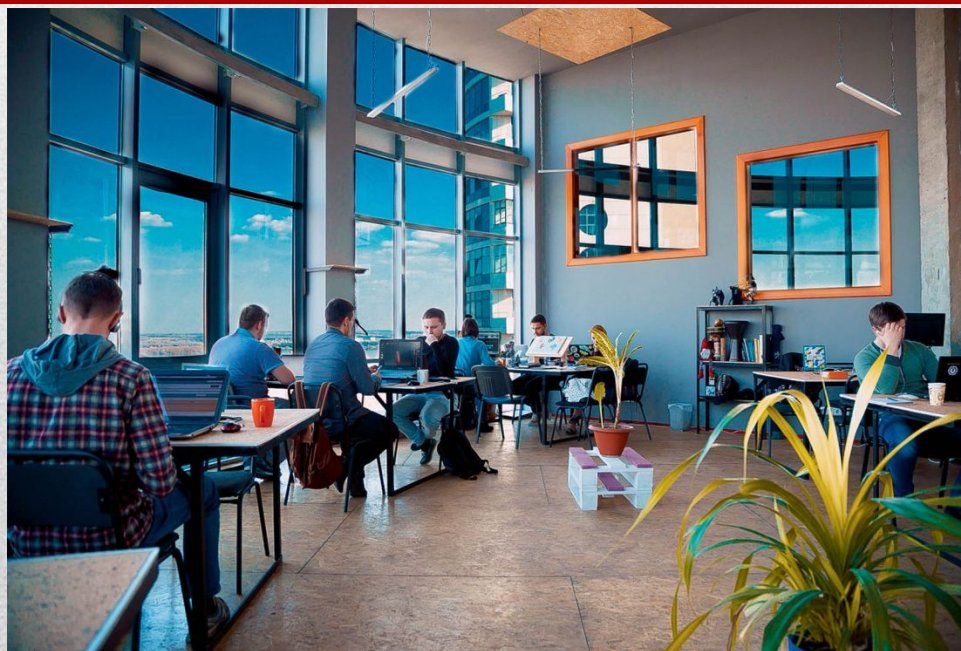


Коворкинг-центр «Точка роста»

Инвестиционный план



г. Рязань, ул. Есенина, д. 36Б

ЧТО ТАКОЕ КОВРКИНГ?



Это новый формат рабочего пространства.

Общий офис с творческой атмосферой, в котором множество людей работают над независимыми проектами.

Коворкинг – это нечто промежуточное между работой дома и использованием отдельного

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ:

- ❖ Фрилансеры;
- ❖ Начинающие предприниматели;
- ❖ Самозанятое население;
- ❖ Люди, стремящиеся к саморазвитию и посещающих различные мероприятия в коворкинг-центрах.



ПРЕИМУЩЕСТВА:

- **Лучше кафе:** дешевле, бесплатный кофе, контроль за вещами, нет чувства вины за долгую работу
- **Лучше офиса:** дешевле, вдохновляющая атмосфера, интересные люди и события
- **Лучше работы дома:** социализация, контакты, рабочая атмосфера, необходимая техника плюс дополнительные услуги: секретаря, юриста, бухгалтера (по запросу).



ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ КОВОРКИНГА:

- Постоянная или разовая аренда рабочего места (стоимость включает пользование офисной техники, бесплатный Интернет, пользование кофемашиной и кулером);
- Аренда зала для семинаров (стоимость включает пользование техникой для проведения презентаций);
- Предоставление дополнительных услуг секретаря, юриста, бухгалтера;
- Аренда зала для выставок, концертов, творческих вечеров и т.д.;
- Организация руководством центра бесплатных семинаров, воркшопов или тематических вечеров. Данная услуга направлена на привлечение посетителей.



РЕКЛАМНАЯ СТРАТЕГИЯ:

- Продвижение в Интернете с помощью сайта и групп в социальных сетях;
- Распространение печатной рекламы в местах скопления потенциальной целевой аудитории: выставки, конференции, бизнес-тренинги, офис-центры и т.д.;
- Организация образовательных и развлекательных мероприятий для посетителей;
- Предоставление контента: фотоотчеты, прямые трансляции, видеолекции, полезные сведения;
- Создание комфортного рабочего пространства и зоны отдыха;
- Партнерство с местными СМИ.
- Реклама на радио, ТВ.



Оценка эффективности:

- Срок окупаемости проекта при первоначальных инвестициях в 1 020 000 рублей составляет 12-15 месяцев. Практика показывает, что средний срок окупаемости коворкинг-центров составляет 1,5-2 года.
- Выход на плановый объем продаж планируется на 4-ый месяц работы. Объем чистой прибыли за первый год работы составит 879 136 рублей. Рентабельность продаж в первый год работы – 15,9%.
- **Чистая приведенная стоимость положительна и равна 241 495 рублей, что позволяет говорить об инвестиционной привлекательности проекта.** Коэффициент рентабельности инвестиций составляет 8,36%, внутренняя норма прибыли превышает ставку дисконтирования и равна 7,36%.



СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Таблица 1. Инвестиционные затраты

	Наименование	Сумма, руб.
<i>Недвижимость</i>		
1	Аренда коммерческой площади за 3 месяца	200 000
2	Ремонт помещения (дизайн-проект плюс бригада рабочих)	300 000
<i>Оборудование</i>		
3	Мебель и оборудование	450 000
<i>Нематериальные активы</i>		
4	Стартовая рекламная кампания	75000
5	Регистрация бизнеса, подготовка разрешительной документации	15 000
<i>Оборотные средства</i>		
6	Оборотные средства	70 000
	Итого:	1 110 000₽

ДОХОД В МЕСЯЦ:

Расчеты в месяц:

- ❖ Разовое посещение: 400 руб.
- ❖ Стоимость абонента на месяц: 8 000 руб.
- ❖ Стоимость аренды конференц-зала: 8000 рублей (1 день)
- ❖ Среднее число посетителей в день – 20 человек и средний чек 400 руб.: $20 \cdot 400 \cdot 30 = 240\,000$ (руб.).
- ❖ Количество проданных месячных абонементов – 10, стоимостью 8000 руб.: $10 \cdot 8000 = 80\,000$ (руб.).
- ❖ Количество проведенных в месяц мероприятий: 20, средняя стоимость аренды зала 8000 руб.: $20 \cdot 8000 = 160\,000$ (руб.).

Предполагаемый месячный доход коворкинг-центра составляет 480 000 рублей.

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Объем первоначальных инвестиций
составляет 1 020 000 рублей

Таблица 2. Основные показатели
эффективности проекта

Срок окупаемости (PP), мес.	15
Дисконтированный срок окупаемости (DPP), мес.	15
Чистая приведенная стоимость (NPV), руб.	241 495
Коэффициент рентабельности инвестиций (ARR), %	8,36
Внутренняя норма прибыли (IRR), %	7,36

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Таблица 3. Рекламный бюджет коворкинг-центра

Мероприятие	Затраты, руб.	
Создание собственного сайта	40 000	
Распространение печатной рекламы	15 000	
Событийный маркетинг	20 000	
Итого:	75 000 рублей	

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Таблица 4. Расходы на мебель и оборудование коворкинг-центра

Статья расходов	Затраты, руб.
<i>Мебель</i>	
Мебель для работы (столы, стулья, кресла, шкафчики с замком)	250 000
Мебель для отдыха и прочее (диваны, пуфы, гамаки, вешалки)	50 000
<i>Техника</i>	
Офисная техника (модем, компьютеры, сканер, принтер, проектор с экраном, плазменная панель, магнитная доска с маркерами)	100 000
Кухонная техника (кулер, кофемашина, тостер, микроволновка)	30 000
Прочее	20 000
ИТОГО:	450 000

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Таблица 5. Штатное расписание и фонд оплаты труда

	Должность	Оклад, руб.	Кол-во, чел.	ФОТ, руб.
<i>Административный</i>				
1	Директор	20000	1	20 000
<i>Торговый</i>				
2	Администратор (посменный график)	27000	2	54 000
<i>Вспомогательный</i>				
3	Уборщица	10000	1	10 000
	Итого:			94 000.00 Р
	Социальные отчисления:			25 200.00 Р
	Итого с отчислениями:			109 200.00

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Таблица 6. Постоянные затраты

	Наименование	Сумма в мес., руб.
1	Арендная плата	100 000
2	Реклама (в т.ч. обслуживание сайта)	20 000
3	Коммунальные платежи и Интернет	10 000
4	Амортизация	7500
5	ФОТ с отчислениями	109 200
6	Прочее	7 000
	Итого:	258 700

Спасибо за внимание!
Надеемся на успешное сотрудничество!



Руководитель проекта: Татьяна Карнова.
Телефон: 89511022109.