



PSYCHO  
PLACE

# Финансовая модель Центр из 4 кабинетов



| Общие определения<br>(сроки указаны от момента подписания договора аренды) |                  |                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            | Значение         | Комментарий                                                                                                   |
| Окупаемость                                                                | 2 года 6 месяцев | Срок с момента открытия, за который все ваши стартовые вложения в франшизу окупятся.                          |
| Размер инвестиций                                                          | 4 851 193 ₽      | Вся сумма расходов на открытие центра плюс сумма на ведение деятельности до выхода на безубыточность (CAPEX). |
| Точка безубыточности                                                       | 6 месяц(ев)      | Месяц, когда ваши доходы превосходили расходы.                                                                |
| 100% от плановой загрузки центра (час./ сут.)                              | 5.525            | Центр считается загруженным на 100%, если каждый кабинет был забронирован в среднем 5,85 часа в сутки.        |
| Средняя ставка аренды кабинета (руб./час)                                  | 1 000 ₽          | Средняя цена аренды кабинета за час в вашем центре.                                                           |
| Количество кабинетов                                                       | 4                | Количество помещений, которые будут сдаваться в аренду.                                                       |
| Площадь центра                                                             | 80 м²            | Площадь пола центра                                                                                           |
| Взносы в фонд реновации (руб./мес.)                                        | 18 238 ₽         | Негабаритная мебель, окрашенные стены и напольное покрытие со временем изнашиваются, теряя свой вид           |
| Размер повторных инвестиций                                                | 1 336 121 ₽      | Общая сумма вложений в фонд реноваций за 5 лет.                                                               |

| Параметры доходности центра |                 |                 |                                                |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------|
|                             | Процент годовых | Годовая прибыль | Прибыль при 100% плановой загрузки (руб./мес.) |
| 1-й год                     | 9%              | 328 766 Р       | 169 266 Р                                      |
| 2-й год                     | 54%             | 2 050 248 Р     | 186 612 Р                                      |
| 3-й год                     | 59%             | 2 260 082 Р     | 205 674 Р                                      |
| 4-й год                     | 65%             | 2 490 642 Р     | 226 621 Р                                      |
| 5-й год                     | 72%             | 2 743 969 Р     | 249 638 Р                                      |
| 6-й год                     | 79%             | 3 022 304 Р     | 274 931 Р                                      |
| 7-й год                     | 87%             | 3 328 111 Р     | 302 722 Р                                      |
| 8-й год                     | 96%             | 3 664 092 Р     | 333 258 Р                                      |
| 9-й год                     | 106%            | 4 033 217 Р     | 366 810 Р                                      |
| 10-й год                    | 116%            | 4 438 745 Р     | 403 675 Р                                      |

| ОРЕХ 1 коворкинга                          |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Статья                                     | 1-й год   |
| Аренда                                     | 233 000 ₽ |
| Коммунальные                               | 8 000 ₽   |
| Связь                                      | 4 000 ₽   |
| ФОТ уборка                                 | 19 948 ₽  |
| Бытовой ремонт                             | 4 000 ₽   |
| Бух. обслуживание                          | 1 000 ₽   |
| Расходные материалы                        | 12 000 ₽  |
| Интернет-эквайринг                         | 10 090 ₽  |
| Налог по патентной системе налогообложения | 17 160 ₽  |
| Банковское обслуживание                    | 800 ₽     |

| Арендные платежи за 1-й год |             |
|-----------------------------|-------------|
| Площадь                     | 80 м²       |
| Ставка за м² в год          | 35 000 ₽    |
| Сумма в год                 | 2 800 000 ₽ |

| Доходы за 1-й год                         |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Выручка при плановой загрузке (руб./мес.) | 168 167 ₽ |

| Количество кабинетов |   |
|----------------------|---|
| Кабинеты             | 4 |
| Всего в центре       | 4 |

| Вводные данные                              |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Роялти франчайзи                            | 25.00%     |
| Паушальный взнос                            | 300 000 ₽  |
| Увеличение арендной ставки                  | 10%        |
| Ежегодный рост цен на коммунальные услуги   | 12.00%     |
| Ежегодный рост цен                          | 10.00%     |
| Ставка налога на ФОТ                        | 13.00%     |
| Интернет-эквайринг                          | 1.50%      |
| Банковское обслуживание                     | 800 ₽      |
| Налог по патентной системе налогообложения  | 17 160 ₽   |
| Минимальный размер общей зоны               | 40%        |
| Оптимальная площадь кабинета, м²            | 12         |
| Срок ремонта, мес.                          | 2          |
| Начало аренды                               | 01.11.2025 |
| Арендные каникулы, мес.                     | 1          |
| Шкала загрузки на сайте при 100% утилизации | 42.5%      |

| Параметры доходности  |                       |                                           |                            |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
|                       | Средняя ставка за час | Плановая (100%-я ) утилизация (час/сутки) | Выручка в месяц на кабинет |
| Кабинеты              | 1 000 Р               | 5.525                                     | 168 167 руб.               |
| Ежегодный рост дохода | 10%                   | 10.00%                                    | 10.00%                     |

| Основные статьи расходов при старте бизнеса |       |           |                    |
|---------------------------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Депозит за аренду                           | 1     | 233 000 Р | 233 000 Р          |
| ОРЕХ на время раскрутки                     | 1     | 782 412 Р | 782 412 Р          |
| Паушальный взнос                            | 1     | 300 000 Р | 300 000 Р          |
| Дизайнерский надзор                         | 80 м² | 681 Р     | 54 480 Р           |
| Дизайн-проект                               | 80 м² | 2 500 Р   | 200 000 Р          |
| Управление ремонтными работами              | 80 м² | 1 500 Р   | 120 000 Р          |
| Ремонтные работы                            | 80 м² | 19 158 Р  | 1 532 667 Р        |
| Мебель, декор и прочее оснащение центра     | 5     | 208 945 Р | 1 044 724 Р        |
| СКУД и пожарная сигнализация                | 5     | 60 000 Р  | 300 000 Р          |
| Маркетинг (карты и агрегаторы, за год)      | 1     | 255 910 Р | 255 910 Р          |
| Фотограф                                    | 4     | 7 000 Р   | 28 000 Р           |
| <b>Итого</b>                                |       |           | <b>4 851 193 Р</b> |

Условный CAPEX

3 812 871 Р

Отделяемые активы

905 362 Р

| Взносы в фонд реновации   |                    |                                  |                |                                     |                              |
|---------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Название                  | Интервал<br>(лет.) | Ежемесячный<br>взнос (в 1-й год) | Итоговая сумма | Сумма за 5 лет с<br>учетом инфляции | Годовое<br>увеличение взноса |
| Замена мебели             | 5                  | 12 500 Р                         | 750 000 Р      | 915 765 Р                           | 10%                          |
| Перекраска стен           | 2.5                | 2 080 Р                          | 62 400 Р       | 152 383 Р                           | 10%                          |
| Смена напольного покрытия | 5                  | 3 658 Р                          | 219 467 Р      | 267 973 Р                           | 10%                          |

**Итого** **18 238 Р**



