

Технико-экономическое обоснование Торгового центра «Народный Рынок»

1.Комплекс предоставляемых услуг и виды деятельности

Выбор видов деятельности обусловлен составом зданий, помещений, инфраструктурных объектов их назначением, географическим месторасположением.

Перечень услуг может изменяться по мере их востребованности, изменения спроса, влияния рынка, появлению новых возможностей в связи с вводом новых инфраструктурных объектов.

Основные виды и направления деятельности:

1. Оптоворозничная продажа продуктов питания;
2. Услуги гостиницы;
3. Сдача в аренду торговых площадей и складов;
4. Сдача в аренду холодильников и морозильников;
5. Услуги столовой и кафе

2.Формирование выручки

Вид /направление деятельности	Центр формирования дохода	Места возникновения дохода
1. Оптоворозничная продажа продуктов питания	Холодильник , склады и магазин Центра	Центр оптоворозничной торговли, собственные магазины, магазины партнеров
2. Услуги гостиницы	Комплекс Центра	Гостиница Центра
3. Сдача в аренду торговых площадей и складов	Комплекс Центра	Торговые места и склады Центра
4. Сдача в аренду холодильников и морозильников	Комплекс Центра	Торговые места и склады Центра
5. Услуги гостиницы	Комплекс Центра	Помещения столовой и кафе

Таб. Центры доходов (формирования выручки)

Выручка от оплаты за услуги формируется и фиксируется ежедневно.

Распределение долей от оплаты по направлениям деятельности зависит от сезона , стоимости оплаты за коммунальные услуги, стоимости сырья и комплектующих, курса валют, традиционных периодов каникул ,дней государственных праздников, эпидемической обстановки. Можно выделить несколько периодов с пиковым спросом для каждого вида услуг, на основании статистики за 2012-2019г. (см..таб):

Вид / направление деятельности	Годовой цикл											
	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сент	окт	ноя	дек
1.Оптовороз.продажа прод. питания	С	Н	Н	В	В	В	В	В	В	Н	В	В
2. Услуги гостиницы	С	Н	Н	В	В	В	В	В	В	Н	В	В
3.Сдача в аренду торговых площадей и складов	С	Н	Н	В	В	В	В	В	В	Н	В	В
4.Сдача в аренду холодильников и морозильников	С	Н	Н	В	В	В	В	В	В	Н	В	В
5.Услуги столовой и кафе	С	Н	Н	В	В	В	В	В	В	Н	В	В

Таб. Распределение спроса по видам услуг

* В-высокий, Н-нормальный, С-сдержанный

Таб. Примерный расчет месячной реализации по видам услуг и направлениям деятельности

Вид / направление деятельности	Ед.	Тариф тыс.р.	Оборот мес.	Емкость услуги 100%	Эффективность %	Итого (тыс.р.)
1.Оптоворозничная продажа продуктов питания	час.	150.0	36000,0	30 дн /мес.	80 %	28800,0

2. Услуги гостиницы	час.	125,0	30000,0	30 дн /мес.	84%	25200,0
3.Сдача в аренду торговых площадей и складов	час.	12,5	3000,0	30 дн /мес	74%	2220,0
4.Сдача в аренду холодильников и морозильников	час.	15,0	6300,0	30 дн/мес	82%	5166,0
5.Услуги столовой и кафе	час.	14,0	5040,0	30 дн /мес	86%	4334,0
Итого средний оборот в месяц:						65720,0 тыс.р.

3.Потенциальные возможности

Выкуп территории под базу составляет **100 млн рублей**

4.Штатное расписание (по видам деятельности)

Базовое штатное расписание формируется вокруг основных видов деятельности предприятия: Торговля и сфера услуг . Состав штатного расписания может меняться в зависимости от внедрения новых технологий оздоровления и лечения.

Базовое штатное расписание объекта:

Управление	Кол-во чел.	Ставка тыс.руб./мес.:	Итого по строке:
Директор Центра	1	120,0 тыс.р.	120,0 тыс.р.
1-ый Заместитель директора Центра	1	100,0 тыс.р.	100,0 тыс.р.
Директор комплекса кафе-столовая	1	80,0 тыс.р.	80,0 тыс.р.
Главный инженер	1	80,0 тыс.р.	80,0 тыс.р.
Главный энергетик	1	70,0 тыс.р.	70,0 тыс.р.
Заместитель директора Центра по безопасности и кадрам	1	80,0 тыс.р.	80,0 тыс.р.
Начальник службы маркетинга и продаж	1	60,0 тыс.р.	60,0 тыс.р.
Менеджер- специалист по логистике	4	40,0 тыс.р.	160,0 тыс.р.
Главный бухгалтер	1	80,0 тыс.р.	80,0 тыс.р.
Бухгалтер	4	30,0 тыс.р.	120,0 тыс.р.
Секретарь-референт	2	30,0 тыс.р.	60,0 тыс.р.
Итого:			1010,0 тыс.р.
Обслуживающий персонал	Кол-во чел.	Ставка тыс.руб./мес.:	Итого по строке:
<i>Зам директора Центра по АХР</i>	1	60,0 тыс.р.	60,0 тыс.р.
Администратор	2	35,0 тыс.р.	70,0 тыс.р.
Электрик	4	35,0 тыс.р.	140,0 тыс.р.
Слесарь	2	35,0 тыс.р.	70,0 тыс.р.
Уборщица	4	20,0 тыс.р.	80,0 тыс.р.
Охранники	10	25,0 тыс.р.	250,0 тыс.р.
Дворник	4	25,0 тыс.р.	100,0 тыс.р.
Дворник-садовник	1	20,0 тыс.р.	20,0 тыс.р.
Водитель	2	25,0 тыс.р.	50,0 тыс.р.
Итого:			840,0 тыс.р.
Персонал складского и холодильного комплекса	Кол-во чел.	Ставка тыс.руб./мес.	Итого по строке:
Кладовщик	2	30,0 тыс.р.	60,0 тыс.р.
Грузчик	12	25,0 тыс.р.	300,0 тыс.р.
Водитель-экспедитор	8	30,0 тыс.р.	240,0 тыс.р.
Уборщица	2	20,0 тыс.р.	40,0 тыс.р.

Электрик	2	35,0 тыс.р.	70,0 тыс.р.
Инженер по обслуживанию холодильной и складской техники	1	40,0 тыс.р.	40,0 тыс.р.
Итого			750,0 тыс.р.
Персонал –кафе-рабочей столовой			
Шеф-повар	2	60,0 тыс.р.	120,0 тыс.р.
Повар	8	40,0 тыс.р.	320,0 тыс.р.
Администратор	2	30,0 тыс.р.	60,0 тыс.р.
Официант	16	20,0 тыс.р.	320,0 тыс.р.
Кассир	2	20,0 тыс.р.	40,0 тыс.р.
Грузчик	2	20,0 тыс.р.	40,0 тыс.р.
Уборщица	2	20,0 тыс.р.	40,0 тыс.р.
Итого:			940,0 тыс.р.
Персонал магазина розничной торговли Центра			
Администратор	2	40,0 тыс.р.	80 тыс.р.
Продавец-кассир	6	30,0 тыс.р.	180 тыс.р.
Охранник	2	25,0 тыс.р.	50 тыс.р.
Грузчик	2	20,0 тыс.р.	40 тыс.р.
Уборщица	2	15,0 тыс.р.	30 тыс.р.
Итого			380 тыс.р.
Персонал гостиницы и автостоянки			
Управляющий гостиницы	1	50,0 тыс.р.	50,0 тыс.р.
Администратор	2	40,0 тыс.р.	80,0 тыс.р.
Дежурная	4	30,0 тыс.р.	120,0 тыс.р.
Уборщица	6	25,0 тыс.р.	150,0 тыс.р.
Итого			400 тыс.р.

5.Схема по основным условно-постоянным затратам:

	Статья затрат	Размер затрат в тыс.р.	Доля % к общим затратам		
			«Мин.» 52576 тыс.р.	«Оптим.» 65720 тыс.р.	«Прогресс» 78864 тыс.р.
1	ФОТ (LC)	5465тыс.р.	10,39%	8,31%	6,92%
2	Содержание помещений , инфраструктуры и территории (вкл.зимний период)	360,0 тыс.р.	0,68%	0,54%	0,45%
3	Эксплуатационные расходы и ТО (Мелкий ремонт и прочие услуги сторонних организаций в т.ч. СЭС)	80,0 тыс.р.	0,15%	0,12%	0,1%
4	Коммунальные платежи (Эл. Энергия , газ, ТБО ,вода , канализация)	500,0/560,0/640,0 тыс.р.	0,95%	0,85%	0,81%
5	Налоги (Вмененный, ЕСН, имущество ,земля и др.)	2940,0/3528,0/4633,0 тыс.р.	5,59%	5%	5,87%
6	ТО систем безопасности и видеонаблюдения	20,0 тыс.р.	0,03%	0,03%	0,02%
7	Материалы в т.ч. расходные для поддержания чистоты и стирки белья и спецодежды	20,0 тыс.р.	0,03%	0,03%	0,02 %
8	Транспортная аренда(лизинг) и эксплуатация ТС	240,0/280,0/330,0 тыс.р.	0,45%	0,42%	0,41%
9	Расходы на обучение и аттестацию персонала	100,0 тыс.р.	0,19%	0,15%	0,12%
10	Расходы на лизинг техники и оборудования	120,0 тыс.р.	0,22%	0,18%	0,22%
11	Итого:	9845,0/10533,0/11768 тыс.р.	18,72%	16,02%	14,92%

6. Схема по основным переменным затратам в % к реализации услуг по видам деятельности:

	Статьи затрат по видам деятельности	Доля затрат к выручке от вида деятельности (себестоимость) средняя	Сценарии по выручке тыс.р.		
			«Мин.» 52576тыс.р.	«Оптим.» 65720 тыс.р.	«Прогресс» 78864 тыс.р.
1	Оптоворозничная продажа продуктов питания		23104	28880	34656
	Закупка товара	79,11%	18000	22900	27648
2	Услуги гостиницы и автостоянки		20160	25200	30240
	Закупка расходных материалов	53,30%	10400	13700	16200
3.	Сдача в аренду торговых площадей и складов		1776	2220	2664
	Закупка расходных материалов	26,27%	460	580	710
4	Сдача в аренду морозильников и холодильников	40,28%	4133	5166	6199
	Закупка расходных материалов		1700	2080	2464
5	Услуги столовой и кафе		3467	4334	5200
	Закупка продуктов и расходных материалов	64,19%	2200	2830	3316
6	Итого по закупкам:		32760	42090	50338
			62,30%	64,04 %	63,82%

7. Схема по доходам и расходам (P&L):

	Статьи дохода / расхода	Мин.	% к выпр.	Оптим.	% к выпр.	Прогресс	% к выпр.
	Доходы	52576	100%	65720	100%	78864	100%
1	Оптоворозничная продажа продуктов питания	23104	43,94%	28880	43,94%	34656	43,94%
2	Услуги гостиницы и автостоянки	20160	38,34%	25200	38,34%	30240	38,34%
3	Сдача в аренду торговых площадей и складов	1776	3,37%	2220	3,37%	2664	3,37%
4	Сдача в аренду морозильников и холодильников	4133	7,86%	5166	7,86%	6199	7,86%

5	Услуги столовой и кафе	3467	6,59%	4334	6,59%	5200	6,59%
	Расходы	(32760)	62,30%	(42090)	64,04%	(50338)	63,82%
	Условно-постоянные	(9845)	18,72%	(10533)	16,02%	(11768)	14,92%
	Переменные	(32760)	62,30%	(42090)	64,04%	(50338)	63,82%
	Полная производственная себестоимость	(42605)	81,02%	(52623)	80,06%	(62106)	78,74%
	Валовый доход	10997		13097		16758	

8.Заключение : При инвестиционной стоимости 640 млн. рублей-(1 очередь + 150 млн. рублей-2очередь в сумме 350 млн . рублей + 3 очередь в сумме 140 млн рублей) окупаемость проекта без дополнительных вложений по варианту Мин. составляет 6 лет и 10 месяцев; по варианту Оптимум составляет 4 года и 6месяцев; по варианту Прогресс составляет 3 года и 4 месяца .Каникулы после открытия центра- 6 месяцев.