Бизнес-план
Офисные переезды под ключ

Екатеринбург

Одна управляемая бригада и транспорт партнёров. В цену входят осмотр, упаковка, перемещение и приёмка по рабочим зонам.

Инвестиционный пример и рабочие формы

Параметры базового расчёта

Позиция	Сумма ₽
Полный бюджет	1 984 810
Выручка за средний месяц второго года	1 189 936
Минимальный остаток свободных денег	264 888
NPV при 25% годовых	-155 146

Полный бюджет не покрывается за 60 месяцев. Горизонт составляет 60 месяцев с января 2027 по декабрь 2031 года. Редакция 2.0 от 20 ноября 2026 года.

Вложения полного объёма стоит отложить до проверки цены, часов и оплаты по нескольким завершённым офисным проектам. Базовый вариант сохраняет деньги на счёте, но не возвращает полный бюджет за пять лет и имеет отрицательный NPV при 25% годовых. Следующий расчёт должен подтвердить более высокий вклад и устойчивую оплату.

TEOPlan • инвестиционное обоснование проекта

Паспорт расчёта и решение

Показатель	Базовый пример
Город и площадь	Екатеринбург, 45 м²
Бюджет финансирования	1 984 810 ₽
Свободный резерв	1 150 000 ₽
Выручка без НДС, месяц второго года	1 189 936 ₽
После труда собственника, месяц второго года	46 806 ₽
Минимум свободных денег	264 888 ₽
NPV проекта при 25%	-155 146 ₽
Устойчивый возврат полного бюджета	Не достигнут за 60 месяцев
Стресс, минимум свободных денег	-13 242 465 ₽

Вложения полного объёма стоит отложить до проверки цены, часов и оплаты по нескольким завершённым офисным проектам. Базовый вариант сохраняет деньги на счёте, но не возвращает полный бюджет за пять лет и имеет отрицательный NPV при 25% годовых. Следующий расчёт должен подтвердить более высокий вклад и устойчивую оплату.

Резерв учитывает деньги, доступные к началу и после операций. Отрицательное значение означает необходимость покрыть дефицит или изменить формат. Цены оснащения, ставки и рабочая потребность в часах остаются бюджетными предпосылками, пока не получены коммерческие предложения и платные результаты.

2. Рынок и корпоративный спрос в Екатеринбурге

Спрос возникает в конкретный срок при окончании аренды, смене офисного пространства, объединении команды или ремонте. Влияют управляющие недвижимостью, офис-менеджеры, закупки и собственники. Разовая компания может передать несколько фаз одного переезда, поэтому в прогнозе считают договорную единицу, а не каждый контакт. Для стабильности учитывают повторяющиеся направления от управляющих и арендодателей по разным клиентам.

Прайсы местных перевозчиков и мувинговых компаний дают ориентир предложения. Открытая ставка от 559 ₽ за час работы грузчика у Трёх Богатырей относится к соответствующему тарифу. Газель и минимум заказа сравниваются отдельно. Наличие конкурентов не даёт объёма заказов новой компании. На контрольных обзвонах заведите воронку по адресу, дате, объёму, смете и акту. Рыночная оценка нужна для доступного объёма, поэтому сводите заявки партнёров и собственные лиды без двойной записи.

Покупатель	Ситуация	Что мерить
Малый офис	Несколько рабочих мест в один этап	Согласованная цена и фактические часы
Средний офис	Зоны работают по очереди	Принятие по этапам и доля допработ
Управляющая компания	Несколько арендаторов с разными сроками	Входящие по объектам и оплаченные акты

5. Осмотр воронка и бронирование ресурсов

После первого сообщения координатор проверяет адреса, срок, состав работ и доступ со стороны заказчика. Квалифицированные заявки переходят на осмотр или защищённый дистанционный расчёт. Фонд осмотра ограничен плановыми 126 часами с усреднёнными 78 минутами на заявку. Затем воронка оставляет проекты, по которым заказчик согласовал смету. Запись в календарь возможна при наличии людей, кузова и доступа на обе площадки.

Прибыль может падать, если заявки растут, а партнёр даёт окна только в непиковые дни. Разделите отклонения по срокам, цене, объёму и ресурсу. При срыве после бронирования компания может потерять часть ресурса бригады и платёж партнёру. В модели такие проекты занимают часы и не увеличивают выручку. В реальном договоре отдельно закрепляют правила отмены, границу штрафа и возможность переноса.

Показатель	Переход
Заявка	Сверка адресов даты и состава
Осмотр	Подтверждён порядок доступа и смета
Согласование	Есть календарь людей и кузова
Завершение	Есть акт и дата платежа

Инвестиционная смета и источники финансирования

Бюджет принятой конфигурации составляет 1 984 810 ₽. Он включает оборудование, стартовые работы, депозит помещения, начальный запас и деньги после начала. Резерв удорожания оборудования 10% входит в стоимость оснащения. Фактические предложения на комплект уточняют до решения о закупке.

Объект	Кол.	Цена ₽	Бюджет ₽
Платформенные тележки с тормозом	4	17 800	71 200
Ручные тележки для коробок	3	12 300	36 900
Комплекты инструментов сборки	3	27 800	83 400
Защита стен, углов и мебели	6	11 300	67 800
Стяжки, держатели и крепления	6	6 450	38 700
Рабочая связь, питание и устройства учёта	1	56 300	56 300
Стеллажи, столы упаковывания и хранение	1	63 300	63 300
Комплект первой поставки СИЗ	5	6 900	34 500
Подготовка склада и зоны маркировки	1	95 000	95 000

Суммы до открытия

Позиция	Сумма ₽
Оснащение с резервом	601 810
Работы запуска	131 000
Возвратный арендный депозит	38 000
Запас на открытие	64 000
Свободный денежный резерв	1 150 000
Полный бюджет	1 984 810

Приёмка оснащения и бюджета запуска

У каждой покупки есть причина, объём и результат проверки. Получите комплектные предложения и согласуйте сроки. Расход на объект отражается в смете до начала проекта, работа по эксплуатации попадает в регулярный бюджет. Прогнозные сроки амортизации используют только для управленческого результата.

Объект	Месяцев	Критерий приёмки
Платформенные тележки с тормозом	60	Два узких маршрута и запас при ремонте. Сверить грузоподъёмность и габарит лифта.
Ручные тележки для коробок	60	По одной на рабочую зону погрузки и выгрузки плюс подмена.
Комплекты инструментов сборки	48	Поддерживают работу разными командами. Принять перечень бит, батарей и кейсов.
Защита стен, углов и мебели	36	Многоразовый инвентарь на две площадки. В расходники отдельно идут плёнка и картон.
Стяжки, держатели и крепления	36	Паспортная рабочая нагрузка. Проверять перед выездом, повреждённое выводить из эксплуатации.
Рабочая связь, питание и устройства учёта	48	Карта маршрута и электронный реестр коробок доступны при слабом интернете.
Стеллажи, столы упаковывания и хранение	72	Подготовка расходников и возвратный инвентарь, клиентское хранение в модель не входит.
Комплект первой поставки СИЗ	24	Одинаковые базовые наборы бригады. Плановая замена в расходах.
Подготовка склада и зоны маркировки	60	Два сухих места выдачи и возврата. Принять акты и согласовать фактическую площадь.

Для замены поставщика пересчитайте полную стоимость и профиль эксплуатации. Включите доставку, необходимые комплектующие, время ввода и сервис. Ответственный подписывает перечень проверок и назначает срок для открытых условий.

Отраслевой прогноз первого года

Месяц	Осмотров	Смет принято	Бронь	Срыв	Переездов
Январь	43	21	21	1	20
Февраль	63	32	29	1	28
Март	78	39	29	1	28
Апрель	82	41	29	1	28
Май	91	46	29	1	28
Июнь	96	48	29	1	28
Июль	96	48	29	1	28
Август	96	48	29	1	28
Сентябрь	96	48	29	1	28
Октябрь	96	48	29	1	28
Ноябрь	96	48	29	1	28
Декабрь	96	48	29	1	28

Воронка считает квалифицированные заявки, осмотры, согласованные сметы, бронь и завершение работ. Проект ограничен календарём бригады и подтверждёнными машино-часами. Срыв после брони занимает ресурс и может дать расход без выручки. Выставленный акт и поступление денег учитываются отдельно.

Сравнение должно опираться на один понятный режим спроса. При анализе факта согласованную единицу продаж сохраняют, а ошибки классифицируют до изменения бюджета. Рост количества обращений влияет на бизнес только через подтверждённую отдачу в выполненных заказах.

Порог цены и предел убытка в пилоте

Ориентир базового примера	Значение
Среднее число оплаченных единиц в месяц второго года	28
Месяц 12. Выполнено и возможный максимум	28 из 29
Средний чек месяца 12 при принятом составе и ценах	40 474 ₽
Чек для NPV около нуля при неизменном спросе	40 979 ₽
Месяц первого дефицита в стрессе	2
Свободные деньги в месяце 6 / месяц 12 в стрессе	-1 532 605 / -2 700 878 ₽

Цена для нулевого NPV найдена повторным расчётом 60 месяцев. Объём, структура, затраты и ставка 25% сохранены. Спрос может измениться при другом чеке. Поэтому решение требует платного сравнения цен в одинаковых условиях. Положительный NPV определяет инвестиционный порог при принятой ставке. Нулевой месячный результат после труда владельца рассчитывается отдельно.

Проверьте подряд, отсрочку и фактические часы на четырёх платных проектах. После этого пересчитайте чек и состав команды. При той же цене важно измерить, насколько сокращение ожидания, сметных ошибок и сроков оплаты меняет денежный результат.

Рабочая форма 1. Квалификация организации

Заполните по одной операции или контрольной партии. Для решения укажите дату, согласованный срок и ответственного. Подтверждающие документы храните с привязкой к записи.

Поле	Фактическая запись и подтверждение
Клиент и адреса	
Плановая дата	
Объём	
Этажи	
Тип имущества	
Ответственные	
Ответственный и дата	
Срок следующей проверки	

Пример заполнения

Проспект в пределах города, 12 рабочих мест, грузовой лифт работает по отдельному окну. Предварительно подтвердите перечень и срок.

Действие по результату

Запланируйте осмотр или дистанционную проверку. Не резервируйте бригаду без подтверждения доступа.