



## **Бизнес-кейс №1 «Пути развития Торгово-развлекательного центра»**

Все данные в бизнес-кейсе основываются не на реальном предприятии.

Денежные единицы — российские рубли.

### **Оглавление**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Общее описание.....               | 1 |
| Услуги.....                       | 2 |
| Описание услуг.....               | 2 |
| 1. Парковка.....                  | 2 |
| 2. Аренда торговых площадей.....  | 2 |
| 3. Аренда офисных помещений.....  | 2 |
| 4. Аренда рекламных площадей..... | 2 |
| Проблемы.....                     | 3 |
| Анализ конкурентов.....           | 3 |
| Вопросы бизнес-кейса.....         | 4 |

### **Общее описание**

В крупном городе численностью 1300 тыс.человек был построен торгово-развлекательный центр «Волга-Ока». ТРЦ «Волга-Ока» находится о одном из самых оживленных и густонаселенных районов города и создает важную современную инфраструктуру бытовых и развлекательных услуг, которая в этом районе недостаточно развита. Проект реализуется крупнейшим в регионе девелопером.

В пространстве современного пятиуровневого центра на арендуемой площади более 85000 кв.м. разместятся магазины известных марок одежды, обуви и аксессуаров, предприятия сферы услуг, фитнес центр с бассейном, кинотеатр, зона развлечений и продуктовый гипермаркет. Внутри торгово-развлекательного центра располагается концертная сцена с профессиональным звуковым и световым оборудованием, спецэффектами.

Территория вокруг ТРЦ благоустроена, сделана дополнительная парковка на более чем 2500 машиномест, сохранена близлежащая природная зона.

Общая площадь ТРЦ — 220 000 кв.м.

Арендуемая площадь ТРЦ — более 85 000 кв.м.



## Услуги

Автоматизированная подземная парковка (бесплатная в течение 5-х часов и платная более 5-ти часов)

Аренда торговых площадей

Аренда офисных помещений

Аренда рекламных площадей

## Описание услуг

### 1. Парковка

Двухуровневая подземная парковка ТРЦ рассчитана на 900 машиномест. Расположена на "-1" уровне.

Для разовых посетителей ТРЦ парковка работает бесплатно в течение первых 5 (пяти) часов с момента въезда, более 5-ти часов — 150 рублей 1 час,

Также предлагается парковка на постоянной основе.

Действуют следующие условия стоимости оказываемых услуг паркования:

Стоимость постоянной паркинг-карты - 100 рублей (единоразово при заключении договора).

Абонентская плата (ежемесячная) - 1500 рублей в месяц.

Абонентская плата взимается за месяц (предоплата).

### 2. Аренда торговых площадей

Торговые площади находятся на 1,2,3 этажах. Общая площадь — 64000 кв.м.

Стоимость аренды зависит от площади, этажа, расположения помещения.

Площадь, которую можно арендовать: от 1 кв.м. до 500 кв.м.

Стоимость кв.м. - от 700 рублей до 10000 рублей.

### 3. Аренда офисных помещений

Офисные помещения находятся на 4-м этаже. Общая площадь — 21000 кв.м.

Стоимость аренды зависит от площади, расположения помещения. Площадь, которую можно арендовать: от 5 кв.м. до 500 кв.м. Стоимость кв.м. - от 350 рублей до 1000 рублей.

### 4. Аренда рекламных площадей

Торгово-развлекательный центр предлагает размещение рекламно-информационных материалов на своих рекламных площадках: на рекламных поверхностях внутри и на фасаде ТРЦ, в эфире внутреннего радио ТРЦ, а также место под проведение различных промо-мероприятий и размещение промо-конструкций:



1. Рекламная стела: всего 14 рекламных мест размером 5000мм\*2500мм. Стоимость аренды одного рекламного места составляет 23 000 рублей в месяц.
2. Рекламные места на фасаде: всего 10 рекламных мест размером 3500мм\*7000мм. Стоимость аренды одного рекламного места составляет 33 000 рублей в месяц.
3. Рекламные места на входе (20 мест). Стоимость аренды одного рекламного места составляет 12 000 рублей в месяц.

## Проблемы

ТРЦ был построен и сдан в апреле 2016 года. На начало открытия ТРЦ следующие площади были заняты:

1. Торговые площади — 21000 кв.м.
2. Офисные площади — 5000 кв.м.
3. Рекламные площади — 5 (рекламная стела), 4 (на фасаде) и 10 (на входе) мест.

Договоров по парковке на постоянной основе заключено не было.

Через год — в апреле 2017 года — ситуация улучшилась, но на немного:

1. Торговые площади — 43500 кв.м.
2. Офисные площади — 7500 кв.м.
3. Рекламные площади — 7 (рекламная стела), 5 (на фасаде) и 13 (на входе) мест.

Договоров по парковке на постоянной основе заключено было 100.

Вложения в строительство ТРЦ составили:

1. стоимость проектирования — 720 рублей за кв.м.
2. стоимость строительства — 18000 рублей за кв.м.
3. стоимость маркетинговых исследований: 90 тыс. руб.

ТРЦ возводился 5 лет.

Стоимость ежегодного обслуживания площадей, включая заработную плату обслуживающего персонала и оплату энергоносителей: 25 млн. руб.;

Простой срок окупаемости проекта: 72,0 месяцев.

Жизненный цикл проекта — 15 лет до капитального ремонта.

## Анализ конкурентов

Рядом с ТРЦ в 300 м. Находятся два небольших торговых центра, стоимость аренды в которых ниже, но и условия работы хуже (нет парковки, современного кондиционирования воздуха). Торговые центры существуют более 10 лет и имеют своих постоянных клиентов.



## **Вопросы бизнес-кейса**

1. Как увеличить количество клиентов, заинтересованных в услугах ТРЦ
2. Пути увеличения прибыли, рентабельности.
3. Пути бизнес-развития ТРЦ.