

Кофейня SurfCoffee в Анадыре



Формат · Кофейня Инвестиции · 15 млн. ₽ IRR · 21.5%

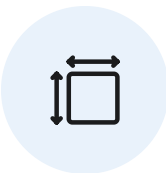
Брендовая кофейня SurfCoffee на главной улице Анадыря объединит specialty-кофе, ремесленную выпечку и фирменный мерч, формируя тёплое городское пространство для жителей и туристов и повышая культурную привлекательность столицы Чукотки.

Тип сделки

Аренда

Цена, ₽/мес

200 тыс. ₽ | 65.8 тыс. ₽/сот.



Площадь участка

3 сот.

Форма собственности

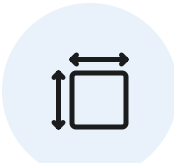
Неразграниченная

Объекты недвижимости



Чукотский автономный округ, г Анадырь, ул. Ленина, дом 46-а

 Земельный участок

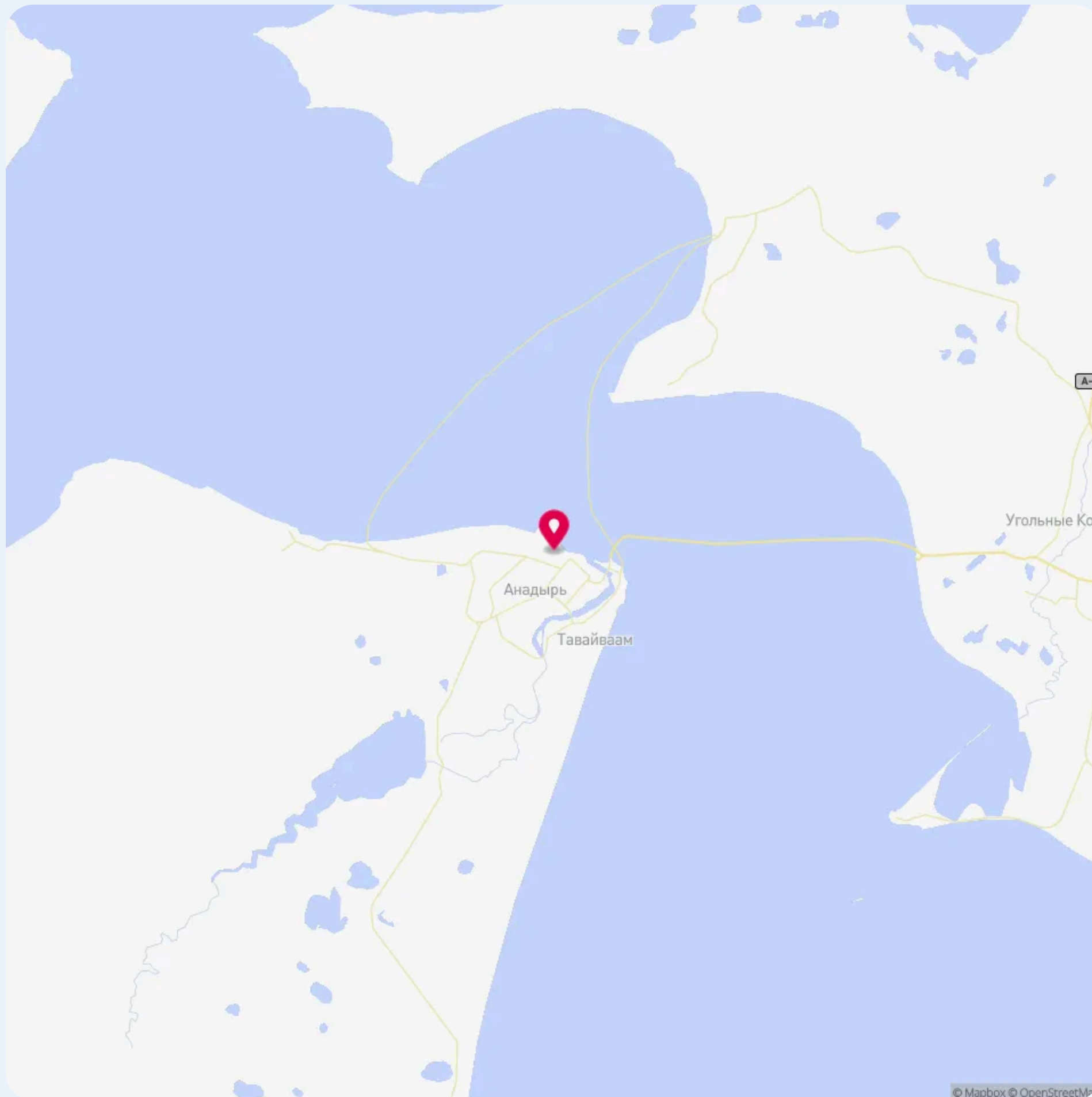
 Площадь
304 м²

Форма собственности

Неразграниченная

ВРИ

**Предпринимательство, Магазины, Общественное питание, Развлечение,
Развлекательные мероприятия, Земельные участки общего назначения**



Локация

Локация центра города на улице Ленина приносит стабильный поток горожан и сезонных туристов, что делает кофейню жизнеспособной. Однако арктическая сезонность и небольшой рынок требуют экономной модели и гибкости. При инвестициях до 20 млн RUB окупаемость прогнозируется 4–5 лет.

Плюсы

- + Центральная улица Ленина обеспечивает максимальный пешеходный поток города
- + Соседство школы, детсада, библиотек и административных офисов формирует дневной спрос
- + Летний туристический поток через порт и набережную в 200 м усиливает выручку
- + Небольшое число конкурентов: кофейня «Китионы» (≈200 м) и кафе «Энер» (≈220 м), отсутствуют сетевые бренды
- + Рядом автобусные остановки и минимальное расстояние до жилых кварталов

Минусы

- Сильная сезонность: зимой трафик падает из-за морозов и короткого дня
- Небольшая численность населения Анадыря ограничивает потенциал выручки
- Высокие расходы на логистику и отопление в арктических условиях
- Требуется строительство павильона на арендованной земле, что увеличит CAPEX

План реализации

Данный план реализует проект кофейни SurfCoffee в Анадыре, начиная с февраля 2026 года. Особенность проекта — строительство нового павильона на арендованной земле, что отражает необходимость тщательно соблюдать сроки в условиях короткой навигации и арктического климата. Ниже представлен подробный план действий с последовательностями этапов, сроками и спецификой для арктического региона.

2026

Q1

 Получение разрешительной документации и согласование проекта

2 месяца



Подготовка комплекта проектной документации (АР, КР, ЭОМ, ВК, ОВ, ТХ), согласование с местной администрацией, получение градостроительного плана, технических условий на подключения (электричество, вода, тепло). Получение разрешения на строительство и аренду земельного участка.

Q2

 Заказ модульных конструкций и организация логистики

2 месяца



Разработка КД для здания из СИП-панелей, размещение заказа на строительство металлокаркаса, фасадных элементов и стеклопакетов. Организация поставки материалов либо по зимнему завозу, либо к началу летней навигации. Выбор подрядчика из числа опытных на арктическом строительстве.

 Земляные работы и подготовка площадки под строительство

1 месяц

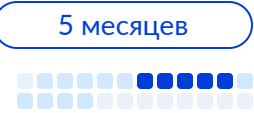


Проведение геодезических работ, выемка грунта, устройство основания и фундамента с применением буронабивных свай или плит с утеплением согласно СП и климату. Подготовка площадки для завоза и монтажа павильона.

Q3



Строительство здания кофейни

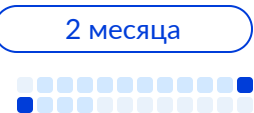


Монтаж металлокаркаса, сборка СИП-панелей, установка фасадных кассет, энергосберегающих стеклопакетов. Подключение инженерных сетей (электричество, вода, отопление), монтаж вентиляции и систем энергосбережения. Проверка соответствия СанПиН и СП.

Q4



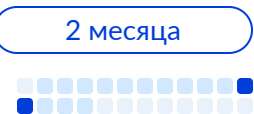
Внутренняя отделка, оснащение и установка оборудования



Выполнение внутренних отделочных работ — напольные покрытия, стены, потолки, установка сантехники, электрики, пожарной сигнализации, камер видеонаблюдения. Завоз и монтаж хлебопекарного, кофейного и кассового оборудования. Оснащение зала мебелью и декором, заливка программ лояльности.



Благоустройство прилегающей территории и монтаж террасы



Асфальтирование, укладка плитки, монтаж уличной мебели, урн, освещения. Строительство деревянной летней террасы. Обеспечение безопасных подходов и минимальной защиты от ветра/осадков.

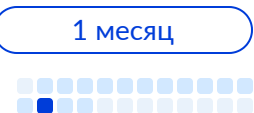
Продолжаем: Строительство здания кофейни

2027

Q1



Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию



Приёмка комиссией готового объекта, получение необходимых санитарных, пожарных и эксплуатационных документов. Оформление страховки, регистрация контрольно-кассовой техники.

Q1



Запуск персонала: подбор, обучение, ввод франчайзинговых стандартов

1 месяц



Рекрутинг ключевого персонала, проведение тренинга по стандартам обслуживания, технике безопасности, приготовлению specialty-кофе и выпечки. Обучение работе с оборудованием и программами лояльности.



Маркетинговая кампания, предпродажи и фандрайв

1 месяц



Анонс открытия во всех локальных СМИ, соцсетях, формирование партнерских программ с офисами, библиотеками, музеями. Промо-акции с фирменным мерчем (кружки, худи), разработка зимнего меню и спецуслуг для низкого сезона. Тестирования служб доставки и мобильного предзаказа.

Продолжаем: Внутренняя отделка, оснащение и установка оборудования, Благоустройство прилегающей территории и монтаж террасы

Q2



Официальное открытие и первые продажи

1 неделя



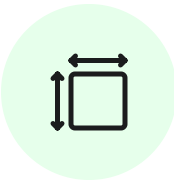
Открытие кофейни, акцент на брендированный клиентский опыт, запуск линейки выпечки и мерча. Введение программ лояльности, анализ первых отзывов и оперативная корректировка рабочих процессов.

Строительные работы

Для реализации проекта требуется построить павильон и благоустроить прилегающий участок, обеспечив комфорт посетителей и соответствие нормативам общественного питания.

Павильон SurfCoffee

Возведение компактного одноэтажного здания под зал обслуживания, пекарню и склад формата to-go.



Площадь

65 м²



Количество этажей

1

Материалы

- СИП-панели
- Металлокаркас
- Энергосберегающие стеклопакеты
- Фасадные кассеты

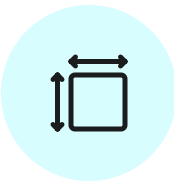
СТРОИТЕЛЬСТВО

5

месяцев

Площадь перед зданием

Асфальтирование и укладка плитки, деревянная летняя терраса, освещение, урны и уличная мебель.



Площадь

100 м²

БЛАГОУСТРОЙСТВО

2

месяца

Финансовый план

Сумма инвестиций

15.1 млн. ₹

Срок окупаемости

6 лет

IRR

21.5 %

Точка безубыточности

3 лет

Запуск проекта

февраль 2026

Статья, млн. ₹	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Геодезия, геология, техобследование, обследование сетей	-0.3							
Аренда: Земельный участок под кофейню SurfCoffee		-0.2	-0.3	-0.3	-0.3	-0.3	-0.4	-0.4
Проектирование: Павильон кофейни SurfCoffee (СИП + металлокаркас)	-0.2							
Строительство: Павильон кофейни SurfCoffee (СИП + металлокаркас)	-5.8							
Проектирование: Павильон кофейни SurfCoffee (СИП + металлокаркас)								
Косметический ремонт: Павильон кофейни SurfCoffee (СИП + металлокаркас)	-0.4	-0.8						
Установка: Летняя терраса и уличная мебель		-0.6						
Асфальтирование + тротуарная плитка		-0.6						
Освещение, урны, велостоянка		-0.2						
Оборудование	-3.8							
Выручка: "Кофейные напитки"	0.9	6.7	8.6	9.0	9.3	9.7	10.1	10.5
Выручка: "Выпечка и десерты"	0.4	3.4	4.5	4.6	4.8	5.0	5.2	5.4
Выручка: "Другие напитки (чай, какао, лимонады)"	0.1	1.1	1.5	1.5	1.6	1.7	1.7	1.8

Статья, млн. ₽	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Выручка: "Фирменный мерч (упаковка кофе, сувениры, текстиль)"	0.1	1.6	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
ФОТ	-2.0	-7.4	-8.5	-8.9	-9.2	-9.6	-10.0	-10.4
Прочие расходы	-3.0	-0.8						
Выручка	1.6	12.8	16.9	17.6	18.3	19.0	19.8	20.6
Расходы	-15.7	-10.7	-8.8	-9.2	-9.6	-9.9	-10.3	-10.7
НДС								
Страховые взносы	-0.6	-2.2	-2.6	-2.7	-2.8	-2.9	-3.0	-3.1
Чистая прибыль (УСН)	-14.7	-0.4	4.5	4.7	4.9	5.1	5.3	5.5
<i>EBITDA</i>	-3.5	4.3	8.1	8.4	8.7	9.1	9.4	9.8
<i>Рентабельность по EBITDA</i>	-221%	34%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
<i>Остаточная стоимость недвижимости</i>								8.9

Оборудование

Название	Ссылки	Дата покупки	Цена за ед.	Количество	Сумма
Промышленная вытяжка и вентиляция	ankord58.ru ankord58.ru	август 2026	497 000 ₽	1 шт.	497 000 ₽
Кофейное барное оборудование (эспрессо-машина, кофемолки, фильтровая система)	—	сентябрь 2026	1 650 000 ₽	1 шт.	1 650 000 ₽
Пекарский комплект (конвекционная печь, расстоечный шкаф, планетарный миксер)	np.com.ua	сентябрь 2026	494 599 ₽	1 шт.	494 599 ₽
Холодильное оборудование (холодильник, морозильная камера, холодильная витрина)	coffeestate.ru coffeestate.ru coffeestate.ru coffeestate.ru coffeestate.ru coffeestate.ru coffeestate.ru	сентябрь 2026	214 751 ₽	1 шт.	214 751 ₽
POS-система и IT-оборудование (касса, терминал, роутер, акустика)	posbazar.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru kassaofd.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru barnaul.st54.ru	сентябрь 2026	87 926 ₽	1 шт.	87 926 ₽

Примечание: указанные цены являются средними по всем вариантам товара на перечисленных площадках, а в случаях отсутствия источников — ориентировочными.

Название	Ссылки	Дата покупки	Цена за ед.	Количество	Сумма
Мебель зала и летней террасы	—	сентябрь 2026	700 000 ₽	1 шт.	700 000 ₽
Санитарно-хозяйственное оборудование (посудомоечная машина, фильтр водоподготовки, бойлер)	irkutsk.trapeza.ru	сентябрь 2026	190 517 ₽	1 шт.	190 517 ₽

Примечание: указанные цены являются средними по всем вариантам товара на перечисленных площадках, а в случаях отсутствия источников — ориентировочными.

Товары и услуги

Расчет доходов от товаров и услуг выполнен с учетом индексации: до 2025 года (включительно) – 6.80%, в 2026 году – 4.70%, в 2027 году – 4.30%, с 2028 года и далее – 4.00%

Кофейные напитки

368 ₽/порция · без НДС

ноябрь 2026
май 2027

1 тыс. порция/мес.

Период выхода на проектные объёмы после открытия

июнь 2027
февраль 2034

2 тыс. порция/мес.

Стабильный объём продаж после формирования базы постоянных клиентов

Другие напитки (чай, какао, лимонады)

227 ₽/порция · без НДС

ноябрь 2026
май 2027

300 порция/мес.

Первоначальный спрос

июнь 2027
февраль 2034

500 порция/мес.

Рост продаж за счёт сезонного меню и маркетинга

Выпечка и десерты

343 ₽/порция · без НДС

ноябрь 2026
май 2027

600 порция/мес.

Постепенное освоение спроса

июнь 2027
февраль 2034

1 тыс. порция/мес.

Плановый уровень продаж после расширения ассортимента

Фирменный мерч (упаковка кофе, сувениры, текстиль)

2 тыс. ₽/штука · без НДС

ноябрь 2026
май 2027

30 штука/мес.

Продажи в период открытия и тестирования спроса

июнь 2027
февраль 2034

80 штука/мес.

Устойчивый спрос после запуска онлайн-каналов и туристического сезона

Прочие траты

Франшизный паушальный взнос SurfCoffee

Стоимость

1 млн ₽

• август 2026

Первоначальное пополнение оборотных запасов (4-месячный запас)

Стоимость

600 тыс. ₽

• февраль 2027

Подключение и ТУ (электричество, вода, тепло)

Стоимость

800 тыс. ₽

• ноябрь 2026

Страхование и юрподдержка (предпуск)

Стоимость

200 тыс. ₽

• февраль 2027

Логистика оборудования и материалов (навигация/авиа)

Стоимость

1 млн ₽

• август 2026

SWOT-анализ

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Центральное расположение в пешеходной зоне
- Отсутствие сетевых кофейных брендов
- Узнаваемый франчайзинговый бренд SurfCoffee
- Высокое качество specialty-кофе и авторских напитков
- Дополнительный доход от фирменного мерча

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Сезонное снижение трафика зимой
- Высокая себестоимость логистики и коммунальных услуг
- Ограниченный рынок из-за небольшой численности населения
- Зависимость от морских поставок сырья
- Ограниченные парковочные места

ВОЗМОЖНОСТИ

- Рост внутреннего и круизного туризма
- Корпоративные заказы от офисов и госучреждений
- Продажа фасованного кофе и мерча онлайн
- Мобильный предзаказ и программа лояльности
- Проведение тематических мероприятий и мастер-классов

УГРОЗЫ

- Аномальные арктические погодные условия
- Удорожание доставки и энергоносителей
- Выход федеральных сетей-конкурентов
- Ужесточение санитарных норм
- Перебои энергоснабжения

Риски и решения

Логистические задержки

Риск

Короткая навигация и шторма нарушают график поставок сырья и оборудования.

Решение

Создание четырёхмесячного запаса, долгосрочные договоры с авиаперевозчиками, резервные поставщики.

Сезонное падение выручки

Риск

Зимой трафик и средний чек снижаются из-за экстремальных температур и короткого светового дня.

Решение

Запуск зимнего меню, доставка, корпоративный кейтеринг, акции лояльности и продвижение в соцсетях.

Рост коммунальных тарифов

Риск

Повышение стоимости тепла и электроэнергии увеличит постоянные издержки.

Решение

Установка энергоэффективного оборудования, системы рекуперации тепла, договоры на фиксированный тариф.

Выход сетевого конкурента

Риск

Появление федеральной сети может снизить долю рынка.

Решение

Усиление локального комьюнити, мероприятия, расширение ассортимента мерча, клубная бонусная программа.

Преференциальные режимы

Показатель	ТОР		СПВ (г.о. Певек)	АЗРФ
Налог на прибыль	0% в течение 5 лет 18% последующие 5 лет (10% – бюджет субъекта РФ, 8% – федеральный бюджет)		0% в течение 5 лет 18% последующие 5 лет (10% – бюджет субъекта РФ, 8% – федеральный бюджет)	0% в течение 5 лет 10% последующие 5 лет (кроме добычи полезных ископаемых, производства СПГ и переработки углеводородов)
Налог на имущество	0% в течение 5 лет с момента постановки имущества на баланс 1,1% следующие 5 лет			
Страховые взносы	7,6% в течение 10 лет для новых рабочих мест Возможна отсрочка платежа на 3 года (заявительный характер)			75% возмещение затрат по уплате страховых взносов для новых рабочих мест
НДПИ (налог на добычу полезных ископаемых)	0% – 0,8% понижающий коэффициент на 10 лет	-		С 01.01.2021 по 31.12.2032 налоговые вычеты 50% на инфраструктуру для новых месторождений
Земельный налог	0% первые 5 лет с постановки имущества на баланс 0,75% следующие 5 лет			
Обустройство зон таможенного контроля для СТЗ	Требования к оснащению СТЗ (свободная таможенная зона) упрощены			
Предоставление земельного участка	Без торгов от УК по льготной ставке	-		Без торгов от региона Льготная ставка по решению муниципалитета
Упрощенная система налогообложения	«Доходы-расходы» 5% первые 3 года, с момента получения первой прибыли, 10% следующие 3 года «Доходы»: 1% первые 3 года, с момента получения первой прибыли, 4% следующие 3 года			

Юридическая информация

Юридическая информация

Материалы носят исключительно информационный характер и не являются финансовой, юридической или налоговой консультацией. Мы стремимся к актуальности и достоверности данных, однако не можем гарантировать их абсолютную точность. Перед принятием инвестиционных или управленческих решений рекомендуем провести независимую экспертизу и учесть требования законодательства вашей юрисдикции. Прогнозные показатели основаны на открытых источниках и прошлых трендах; прошлые результаты не гарантируют будущую доходность.

Дата создания 01.12.2025

Реквизиты

ООО «Эпэйс»
ОГРН 1187746814496 ИНН 7704460800
119019, город Москва, Филипповский пер, д. 8 стр. 1, этаж/офис/ком. 5/5.6/13

Контакты

area@apace.team
+7 (495) 190-74-98
area.apace.team