

ПРЕЗЕНТАЦИЯ по проекту
КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА
Центральная Россия, г. Липецк, ул. Студеновская



ООО "Алгоритм-Медиа" т.:8 905 681 40 27 e-mail:u.can@list.ru Бортников Юрий



Руководителю ООО «Алгоритм-
Медиа»

Бортникову Ю.А.

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

398014, г. Липецк, пл. Ленина - Соборная, 1
www.admir.lipetsk.ru

05.02.2019 № *704/244*

На № _____

Администрация области поддерживает инициативу ООО «Алгоритм-Медиа» по строительству универсального семейного культурно-развлекательного центра по ул.Студеновской г.Липецка.

Первый заместитель
главы администрации
области

Ю.Н. Божко

Кому **ООО**
(наименование застройщика)
«Алгоритм - Медиа»
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
Липецкая область, г. Липецк, 398048,
полное наименование организации - для юридических лиц,
ул. П. Смородина, д. 3.
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU48320000 - 108

Управление градостроительного контроля департамента
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта
градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка,
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

руководствуясь **статьей 51** Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (непущаю завершён) объекта капитального строительства **«Культурно - развлекательный центр по ул. Студеновская в г. Липецке с трансформаторной подстанцией и газовой котельной.**

I этап. Трансформаторная подстанция.

(если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)
Общая площадь ТП - 61,09 кв.м.; площадь земельного участка - 2109 кв.м.)

расположенного по адресу **Липецкая область, г. Липецк,**

(полный адрес объекта капитального строительства
ул. Студеновская в Правобережном округе
с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения до **« 19 »** **ноября** **2014 г.**

Начальник управления градостроительного контроля

(должность уполномоченного сотрудника органа осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

« 19 » **апреля** **2013 г.**



В.И. Кузнецов
(фамилия и подпись)

Действие настоящего разрешения продлено до **« _____ »** **_____** **20 г.**

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

« _____ » **_____** **20 г.**

Т.И. Сахарова
239-677

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 20.05.2010 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи от 18.05.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
 Бортников Юрий Алексеевич, дата рождения: 31.10.1962 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 42 07 №419565, код подразделения 480-003, дата выдачи 10.11.2007 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Липецкой области в Октябрьском округе г. Липецка. Адрес постоянного места жительства: г. Липецк, ул. П. Смородина, дом №11, кв. 221.

Вид права: **собственность**

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства культурно-развлекательного центра. Площадь: 37644 кв.м.
 Адрес (местоположение): г. Липецк, ул. Студеновская

Кадастровый (или условный) номер:
 48-20-02-06-13-0028

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2010 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/063/2010-532

Регистратор:  / Казаков Ю. А.

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АБ № 940837

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Повторное, взамен свидетельства №940836 серия 48-АВ от 20.05.2010 г.

Дата выдачи: 28.03.2012 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи от 18.05.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
 Бортников Юрий Алексеевич, дата рождения: 31.10.1962 г. Место рождения: Липецкая область, г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 42 07 №419565, код подразделения 480-003, дата выдачи 10.11.2007 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Липецкой области в Октябрьском округе города Липецка. Адрес постоянного места жительства: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. П. Смородина, д. 11, кв. 221.

Вид права: **право собственности**

Объект права:
 Объект незавершенного строительства - культурно-развлекательный центр, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь застройки 19578 кв.м., готовности: 24 %. Инвентарный номер: 1627w/a/01-1. Липецк. А.
 Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская.

Кадастровый (или условный) номер:
 48-20-020613-0028:1627w/a/01-1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2010 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/063/2010-533

Регистратор:  / Сильчук А. В.

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 177005

II.

МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

по размещению и функционированию Торгово - Развлекательного Центра (КРЦ) по ул. Студеновская, г. Липецк



Город Липецк - центр генерирования прибыли многих крупнейших российских и иностранных компаний в регионе. К примеру, здесь расположены крупнейшие производственные предприятия, такие как Индезит, НЛМК, СЮКДЕН, Прогресс, Yokohama, Стекольный завод и многие другие. Это позволяет рассчитывать на большую покупательную способность населения. Такие выводы подтверждает средний чек, сумма которого на 40 % выше, чем в соседних регионах.

В тоже время, в городе в целом и по данному направлению ощущается большая нехватка торговых площадей для населения и сетевых систем, в том числе для продаж по оптимальным ценам.

Место, планируемое под КРЦ, является лучшей точкой размещения ТРЦ по данному направлению, т.к. находится в перспективном и выгодном районе,

а также, поблизости расположены места плотной застройки и в ближайшее время еще планируется застройка новых микрорайонов и комплексов.

Высокие требования к строительству данного ТРЦ на уровне лучших мировых образцов и современных тенденций в сочетании с оптимальной ценой конструктива позволяют населению предлагать услуги премиум качества по цене эконом.

В проекте ТРЦ учтены опыт решений комплексов Трампа, сетей Вулморт, консультирование создания данного центра ведут специалисты Монако и Италии.

Кроме того, ТРЦ находится недалеко от окружной дороги (но внутри кольца), что позволяет населению других районов, в частности микрорайонов нов. Елецкий, Университетский, 19, 26, 27 и других, быть потребителями предлагаемых услуг, так как невысокая стоимость реализации данного проекта (в 5 раз ниже аналогичных) позволяет держать цены на товары, услуги и арендные ставки на уровне ниже сложившихся на 30 -70%, что привлечет массу покупателей товаров и услуг, а широкий ассортимент предлагаемых услуг - Аквапарк, Мультиплекс (6 зальный, работающий по системе Иллюзион) привлечет дополнительное количество населения.

III. ---

Кроме этого, все уважаемые районы коттеджной застройки (более 30: Сселки, Долина бедных, Никольское, Субурбия, Новоселкино и др.) находятся по этому направлению и позволяют обеспечить постоянный приток новых посетителей.

Также, данное расположение ТРЦ позволяет использовать месторасположение всех проходящих транспортных средств по этому направлению, что позволяет резко увеличить количество покупателей. Еще вдоль ТРЦ проходит большое количество маршрутов городского транспорта и поблизости находится автовокзал, часть маршрутов которого может быть перенесена к ТРЦ. Помимо этого проходят автобусные маршруты с соседних регионов, жители которых являются активными покупателями в г. Липецке.

На площадях данного ТРЦ будут размещаться предприятия торговли, якорные арендаторы, долевики (по плану продажи торговых площадей), которые будут актуальны и востребованы, так как многие не имеют аналогов в городе или в этой части города. Это, в частности, многодорожечный (18-24) боулинг, строительный дискаунтер и т.д.

Площадка под данный ТРЦ размещена в удобном месте, расположенном в 700 м² от центральной улицы Ленина, в 500 метрах расположены учебные заведения, в том числе Липецкого Государственного Педагогического университета, студенты которого могут быть привлечены к работе и обслуживанию данного ТРЦ

Необходимо также учесть, что дополнительные возможности открываются и с использованием территории за ТРЦ. В частности, планируемые - авто кинотеатр, гольф, велосипедные дорожки, трасса препятствий и гонок для проведения соревнований и т.д.

Для данного ТРЦ специально разработано наружное оформление и цвета в стиле яркого сочетания "ТЕТРИС", что позволяет на подсознательном уровне ассоциировать данный центр с Праздником и хорошим настроением.

Внутри будут расположены видео визуальные галерейные комплексы "живых" картин и т.д.

В данном комплексе предусмотрена возможность проведения фестивалей, концертов и других массовых мероприятий, в том числе с социальной направленностью - программы для пожилых, инвалидов, военных и т.д.

Так как в данном районе много семей с детьми, то учитывая данный факт будут предусмотрены детский центр и центр семейного отдыха.

Расчетное количество населения посетителей данного центра может составить более 3 млн.чел. в год

Аналитический Центр прикладной экономики

IV.

В настоящее время ООО "Алгоритм-медиа" осуществляет проект, поддержанный Липецкой городской администрацией и мэром Гулевским М.В.

Реализуется проект культурно-развлекательного центра активного семейного отдыха общей площадью около 60 000 м², на этом объекте:

- выполнена часть работ;
- зарегистрирован недострой 24 % (в собственности)
- земельный участок 3.76 га (в собственности) поэтажный проект, согласования, лимиты и т. д.

КРЦ уникален по предоставляемым услугам, в частности - сочетанием комплекса торговых услуг и услуг активного и пассивного отдыха (частично использован опыт Меги Москва). Комплекс разбит на несколько зон по возрасту и увлечениям, а также совмещен с посещением мировых выставок и музеев не выходя из КРЦ с помощью аудио визуальных цифровых технологий.

КРЦ будет высокоэффективным доходным предприятием, управляемым через управляющую и аудсорсинговую компании.

Планируемая средняя цена в КРЦ 200 руб. за любую услугу в час, что позволяет при потоке людей в 55 процентов загрузки окупить комплекс за 3 года, хотя реально увеличение загрузки может возрасти до 80 процентов.



V.

ПЛАНИРУЮТСЯ:

- аквапарк (очень актуален для города)
- закрытый роллердром (может использоваться и под каток, и как трансформируемый зал для выступлений)
- 24-х дорожечный боулинг
- 4 кинотеатра (различных направлений: зал комедий, детского кино и т. д.)
- СПА-комплекс (с 4-мя видами бань и 100 видами услуг)
- гостиница (можно останавливаться на несколько суток для комплексного отдыха)
- конференц-залы (трансформируемые), и др. виды услуг и отдыха
- большая торговая зона для сетевых продаж на двух этажах
- комплекс из различных кафе (вегетарианской пищи, кафе диетического питания)



Планируется проведение постоянно-экспонируемых выставок с помощью цифрового оборудования вдоль холлов и размещением перед входом комплекса огромных (10 метровых) исторических стилизованных "артефактов" в виде 4-х фигур (с 4-х континентов) из известняка (Фигура острова Пасхи, голова Ольмека, египетский Фараон и Половецкая Баба)

VI.

В данном КРЦ также будут представлены следующие виды услуг:

- стена для скалолазания
- использование холла по изготовлению и обучению более 10 народных промыслов (глиняная посуда, глиняные и деревянные игрушки, изготовление кружев и др)
- филиал электронной Президентской библиотеки
- Аллея Звезд Мирового кино (портреты и вмонтированные в пол знаки звезды с фамилиями)
- постоянно-действующая выставка продажа авто по образцам (в том числе и по заказам)
- полоса препятствий для джипов и постоянные показы прохождения трассы
- международный фитнес-центр
- гипермаркет спорттоваров
- тир
- дегустационный зал
- винный клуб
- керлинг



У КРЦ находятся - Комплекс принятия заказов со сравнительной выставкой автомобилей эконом класса в сравнении (например, продающих авто по президентской программе субсидирования ставок или в рассрочку), а также Детский Автогородок с регулируемыми перекрестками, Комплекс велосипедных и Роликовых дорожек вдоль реки, Гольф-клуб, и на берегу реки планируется открытие Яхт-клуба.

VII. ---

По месторасположению КРЦ находится в "прикормленном" месте, в городе с пригородами проживает более 650 тыс. чел. (в районе Сокола и за Соколом-Сселки, р-н кольцевой и др. - элитные поселки-около 50 городков и поселков коттеджей), а также удобные развязки (по кольцевой - с любого района города), также рядом расположен Центральный район города и район Сокол), будет перенесен автовокзал с Сокола ко входу в КРЦ и расположены рядом две заправки и мойки для удобства приезжающих.

В настоящее время КРЦ находится в стадии строительства нулевого цикла - сделано 24 процент незавершенки (есть Право собственности), есть 3,76 га в собственности и прилегающие участки 1,5 га (в аренде на 5 лет с дальнейшим оформлением собственности), а также есть прилегающая площадка до реки - более 5 га (по решению мэра может быть использована в данном проекте). Есть все тех. согласования и выделены и выкуплены необходимые лимиты, в том числе на электричество, газ и т.д.

Стоимость произведенных работ и затрат составляет более 115 миллионов рублей, произведена оценка КРЦ (незавершенки+участок в собственности 3,76 га) и составляет более 210 млн. руб., для строительства необходимо поэтапное финансирование на короткий срок, после строительства будут проданы долевые и оставшиеся площади и заключен договор с управляющей компанией для обслуживания данного комплекса. Цена продажи - по 30 тыс. руб, что является на 30 процентов ниже рынка и позволяет быстро реализовать площади, в том числе и по блокам.



Данный комплекс может быть создан как новый сетевой объект и в дальнейшем тиражирован, к реализации данного проекта уже проявили интерес несколько регионов.

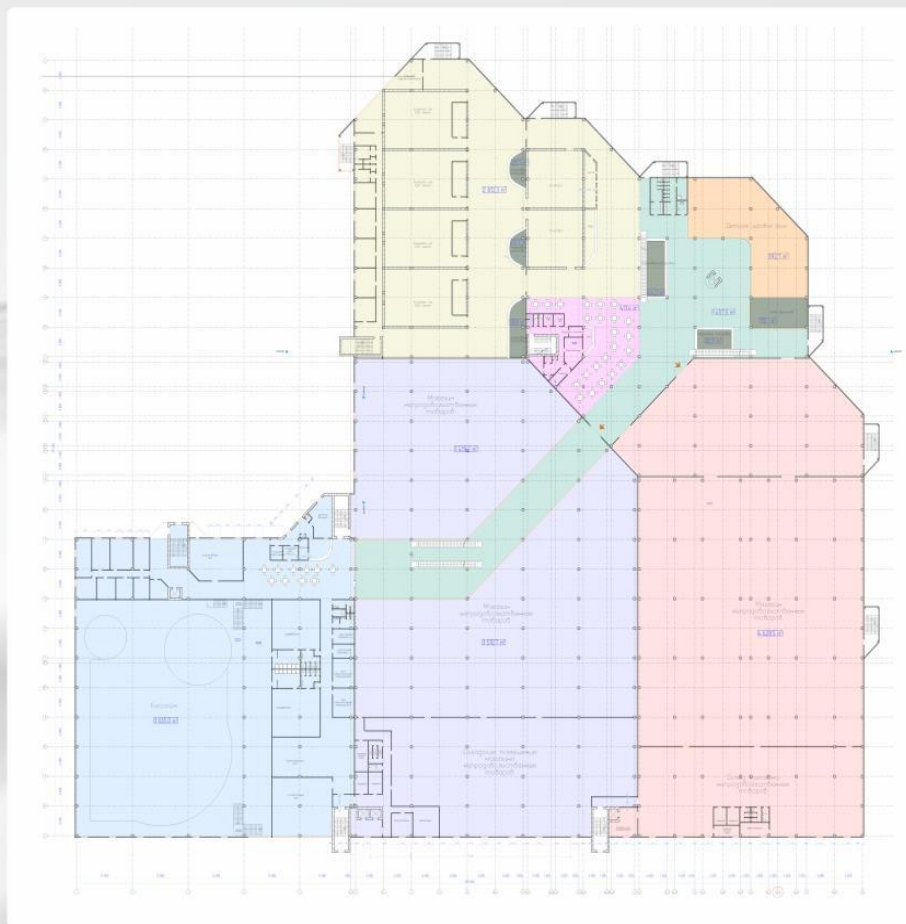
VIII. ---

1 этаж



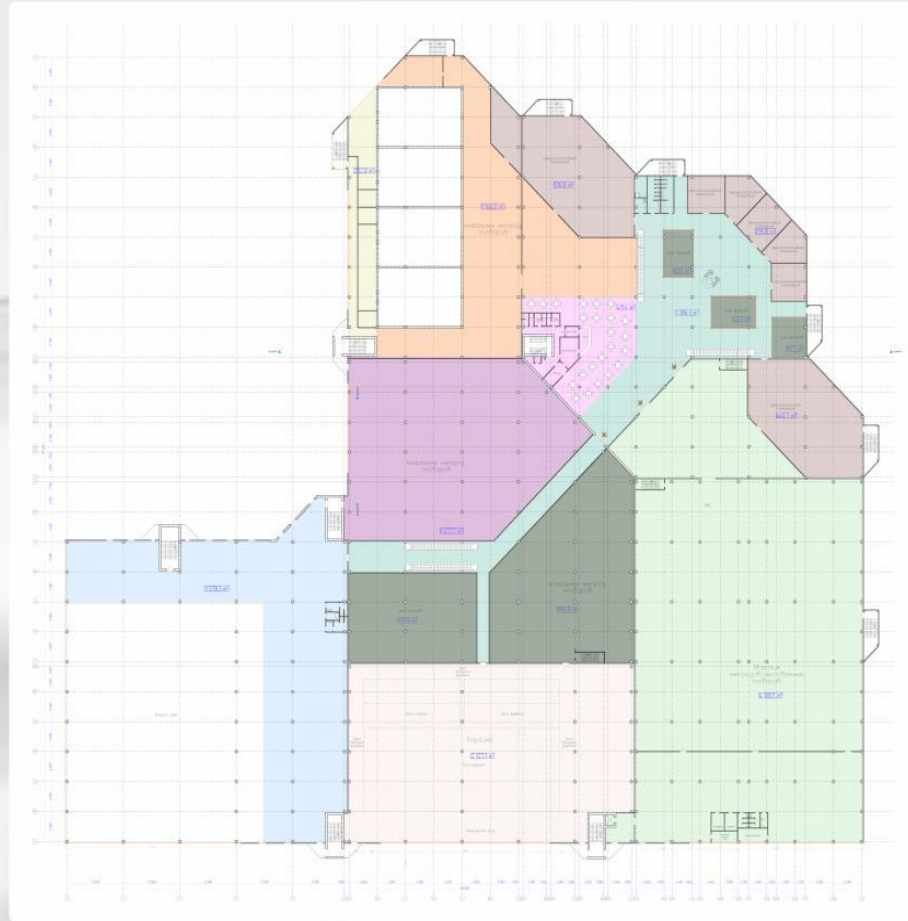
IX. ---

2 этаж



X.

3 этаж



Структура источников финансирования проекта

Общая стоимость проекта
1 000 млн. руб.

За счет собственных средств (30%)
240,8/282 млн. руб

За счет привлеченных средств (70%)
759,2/718 млн. руб.

За счет средств дольщиков (40%)
303/287 млн. руб.

За счет кредита банка (30%)
456/431 млн. руб.

XII.

Основные показатели проекта

№пп	Наименование показателя	Значение
1	Общая стоимость проекта, в том числе:	1 000 млн. руб.
1.1.	- вложено в проект инициатором проекта	240,8/282 млн. руб
1.2.	- требуемые вложения до окончания проекта, в том числе:	559,2 млн. руб.
2.	Общая площадь помещений КРЦ, в том числе:	64 000 м2
2.1.	- продажа помещений	40 200 м2
2.2.	- сдача в аренду	14 000 м2
2.3.	- прочие помещения	9 800 м2
3.	Выручка от продажи торговых площадей	2 000 млн. руб.
4.	Выручка управляющ.комп (адсорсинг)	240 млн. руб. в год
5.	Доход валовый	1 200 млн. руб.%
6.	Период окупаемости	18 -36 мес. в зависимости от выбранной стратегии
7.	Ставка банковского процента	16-22%
8.	Доля собственных средств участников проекта	30%

XIII.

Собственник предлагает: культурно-развлекательный центр с подстанцией и газовой котельной и большой площадью свободного назначения - проект в стадии реализации

- комплекс проведенных работ по созданию культурно-развлекательного комплекса в 800 метрах от центральной ул. Ленина, г. Липецк, общей площадью по проекту более 60 000 м²
- незавершенка 24 процент (оформлена собственность 19 578 м²)
- основной участок 3,7644 га находится в собственности
- плюс 2 участка под автостоянку и второй выезд (на ул. Студеновскую) в аренде на 5 лет с возможностью дальнейшего перевода в собственность - 4690 м²
- земельный участок площадью 4 540 м² под строительство инженерных сетей
- земельный участок площадью 2 109 м² под трансформаторную подстанцию и газовую котельную
- 3 гаража (в собственности) - для расширения площадки
- выкупленные энерго мощности 1,6 Мватт с возможностью увеличения до 6 Мватт
- защищен градостроительный проект
- В ГАСНО получено разрешение на 1 этап строительства
- произведены работы по рекультивации участка
- на большей части участка забито поле свайное (1283 из 1800 свай)
- окончены работы по очистке участка от излишнего грунта для роствергов
- очищены сваи для изготовления роствергов
- готовы поэтажные планы культурно-развлекательно комплекса
- завершен архпроект, более чем на 95 процентов, сделан проект металлоконструкций (в июне будет готов весь проект)
- готов проект трансформаторной подстанции и газовой котельной
- есть все необходимые техсогласования
- выделены лимиты газа и есть план инженерных коммуникаций
- готов проект 4-х кинотеатров (московская компания)
- готов проект 24-дорожечного боулинга (американская компания)
- готов проект бассейна и роллердрома
- оплачены все текущие работы и налоги
- в настоящее время готов проект КМД отдельного блока строительства "Роллинг" (Вертикальный Блок), около 400 тонн металлоконструкций
- проводятся работы по экспертизе КРЦ Проекта КМ
- проводятся работы по расчистке Второго Выезда на ул. Студеновская
- проводятся работы по реализации 1-го этапа - строительства Здания электроподстанции

XIV.

