

Группа компаний

ТЕХНО  **ПОВОЛЖЬЕ**

Мы строим для Вас!



**Инвестиционный проект строительства
Торгово-развлекательного комплекса
в г. Димитровграде Ульяновской области**

Предложение

Суть проекта:

Преимущества:

Перспективы:

Активы:

**Финансовые
показатели :**

• Земельный участок
площадью 3458 кв. м. в
составности
Комплекс
проектирования
документации
на в
строительство
Технические
условия для
подключения
к инженерным
сетям
• Положительно
е заключение
экспертизы
проектной
документации
и в
• Деятельное
разрешение на
строительство

СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

СОВРЕМЕННЫЙ СТАТУС РЕГИОНА И ГОРОДА



Административный статус региона: Ульяновская область – субъект Российской Федерации в составе Приволжского федерального округа.

Административный статус города: Димитровград – город областного значения.

Численность населения региона: 1 258 887 человек.

Численность населения Димитровграда: 116 055 человек.

Территория региона: 37 181 км²; плотность населения – 33,7 чел./км²

Территория города: 103 км²; плотность населения - 1 126,8 чел./км²

Ближайшие крупные города: Ульяновск (≈90 км), Тольятти (≈105 км), Самара (≈160 км).

Экономическая модель региона: Ульяновская область – один из наиболее активно развивающихся регионов Приволжского федерального округа, отличающийся высокой степенью промышленной ориентированности.

Экономическая модель города: в 2015 г. Димитровград включён в категорию «Монопрофильных муниципальных образований РФ (моnogород) со сложным социально-экономическим положением». В настоящее время в Димитровграде формируется территория опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), позволяющая создать льготные условия ведения бизнеса для инвесторов, не связанных с градообразующим предприятием ДААЗ, что будет способствовать выходу из статуса «моnogорода». ТОСЭР создается сроком на 10 лет (с возможностью продления еще на 5 лет).

СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕГИОНЕ И ГОРОДЕ

С 2009 г. демографический показатель по Димитровграду демонстрирует отрицательную динамику. Отчасти это обусловлено превышением показателей смертности над рождаемостью, отчасти – особенностями миграционных процессов, которые характеризуются оттоком населения из города. Мотивы миграций разнообразны: улучшение условий жизни, поиск работы, получение образования.

Положительными факторами являются устойчивый тренд роста рождаемости и сокращение оттока жителей (в 2016 г. миграционная убыль населения уменьшилась по сравнению с результатом 2015 г. на 130 человек).

Численность трудоспособного населения города Димитровграда составляет 56,8% (66,0 тыс. человек). В общей численности населения мужчины составляют 46,2%, женщины – 53,8%.

В перспективе привлечению населения в город будет способствовать создание уникальных предприятий, аналогов которым нет в других регионах, и появление большого числа новых рабочих мест (к концу 2020 г. планируется создать 6,1 тыс. новых рабочих мест).

Динамика численности населения, человек

г. Димитровград



г. Ульяновск



Ульяновская область



Уникальный центр медицинской радиологии в г. Дмитровграде

Летом 2018 года начнёт принимать первых пациентов уникальный высокотехнологичный центр медицинской радиологии ФМБА России в городе Дмитровграде. Это будет единственный в России комплекс замкнутого цикла, в котором представлены все имеющиеся на сегодня методы диагностики и лечения раковых заболеваний. Всё медицинское учреждение рассчитано на посещение более 20 тысяч больных в год. Будет привлечено около 1500 высококвалифицированных сотрудников.

Запуск медицинского центра в дальнейшем позволит реализовать на территории Дмитровграда ряд проектов на основе государственно-частного партнёрства в отраслях взаимосвязанных со здравоохранением. В результате будут созданы новые рабочие места на предприятиях малого и среднего бизнеса.



СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

ИНДИКАТОРЫ УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

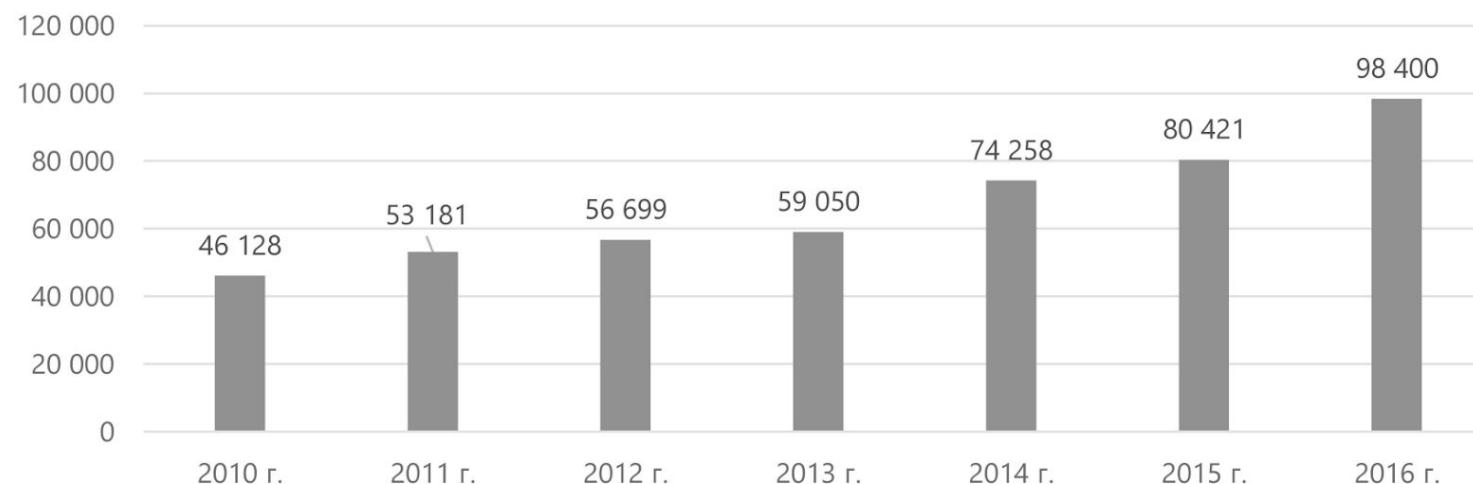
Автомобильный транспорт является основным видом наземного транспорта и одним из ключевых элементов транспортной системы Ульяновской области. По последним данным на 1000 жителей Ульяновской области приходится около 263,2 легковых автомобилей (11 место среди 15-ти регионов Приволжского федерального округа). При этом следует указать, что за последние десять лет число собственных легковых автомобилей в Ульяновской области увеличилось в 1,9 раза, за последние пять лет – на 34%.

На сегодняшний день, показатель обеспеченности легковыми автомобилями жителей Ульяновской области ниже среднероссийского (288,8 автомобилей на 1000 человек) и сравним с аналогичными данными по Архангельской области (262,4 автомобилей на 1000 человек), Республике Татарстан (266 автомобилей на 1000 человек), Кемеровской области (257,5 автомобилей на 1000 человек).

По итогам 2016 г. в Ульяновской области ввод в эксплуатацию жилья превысил прошлогодние показатели на 3% и достиг отметки в 967 тыс. м². Около 10% всего объема жилья было построено в Димитровграде. При этом показатель ввода в эксплуатацию жилой недвижимости по Димитровграду показывает рост на протяжении нескольких лет.

Данный фактор можно охарактеризовать как положительный учетом того, что целью муниципальной демографической политики города является стабилизация численности населения к 2020 г. – на уровне 128 тыс. человек, а к 2025 г. - на уровне 135,2 тыс. человек. Новое население города потребует около дополнительно 400-500 тыс. м² жилого фонда.

Динамика ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в г. Димитровграде, м²



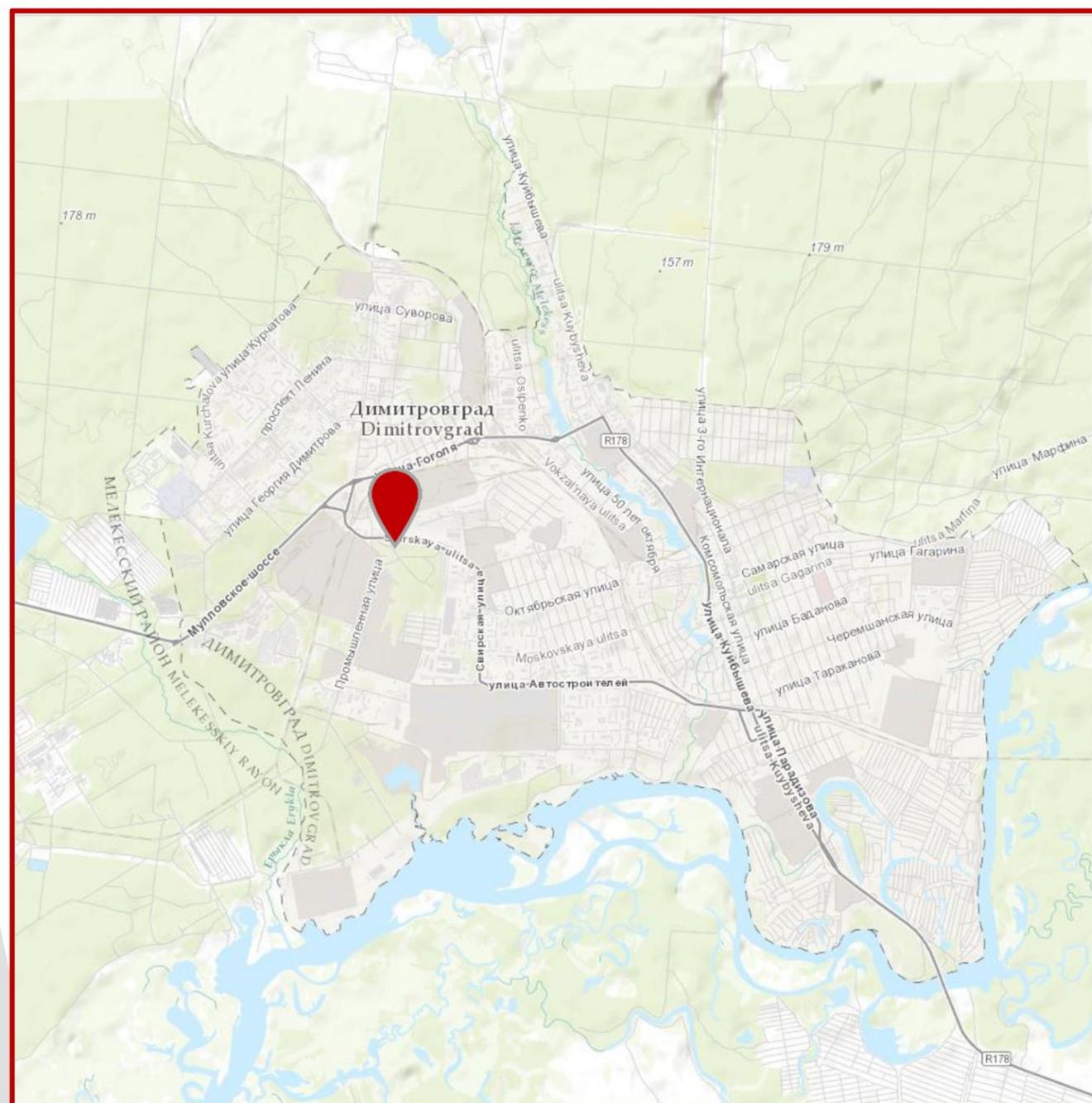
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ЛОКАЦИЯ

Площадь Участка – 34 585 м².

Участок расположен в городской черте, в непосредственной близости от перекрестка улиц Свирская, Жуковского и Промышленная. Дорожный узел соединяет два густонаселенных района Димитровграда – Западный и Первомайский, а также обеспечивает связь с малоэтажными кварталами восточной части города (Центральный район, «Старый город»).

Участок имеет ровный рельеф. В период проведения исследования на Участке расположен лесной массив. Вдоль западной границы Участка пролегает надземная газовая магистраль.



АНАЛИЗ РЫНКА

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

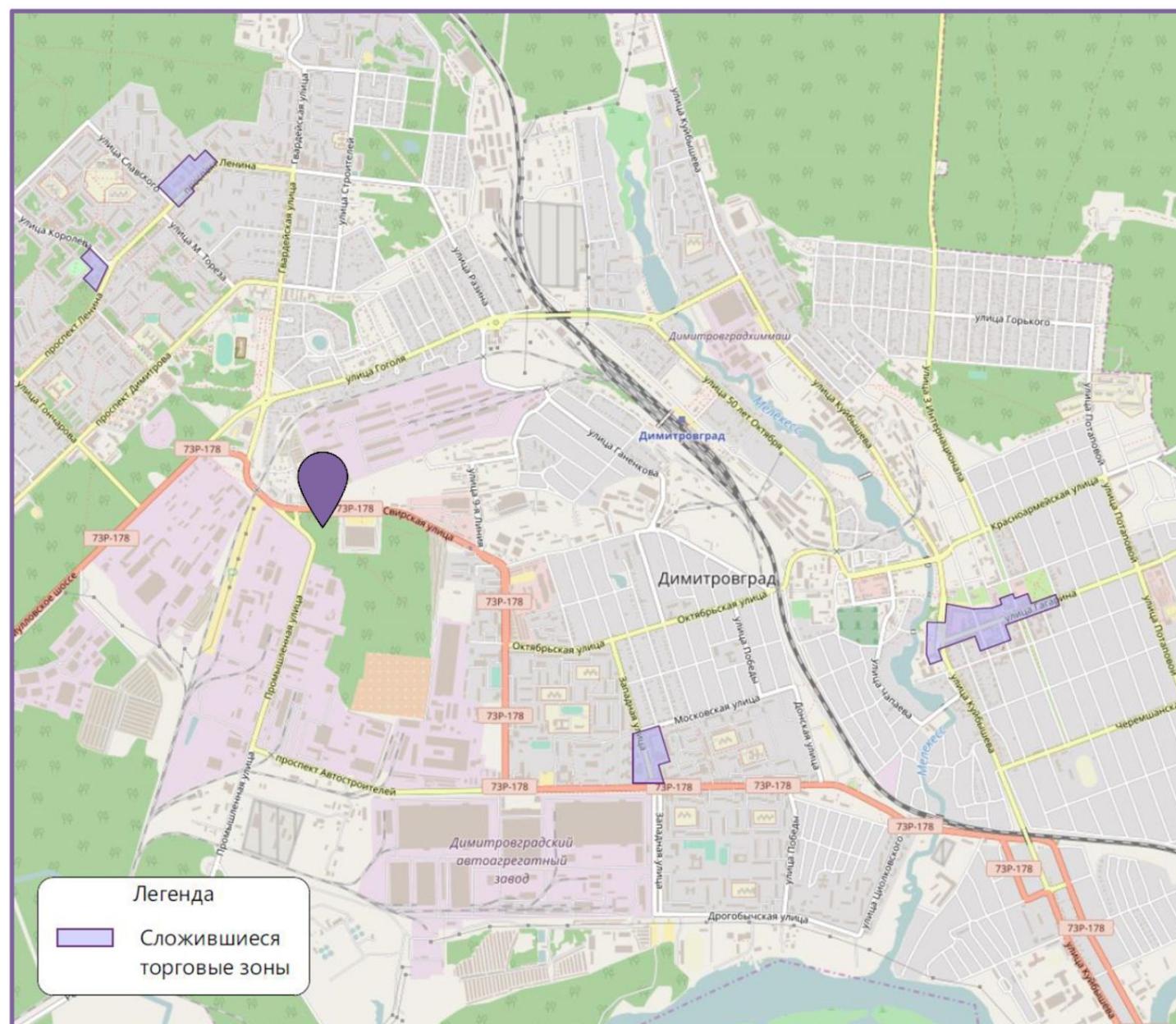
Рынок торговой недвижимости Димитровграда представлен следующими форматами:

- Полупрофессиональные торговые центры с арендопригодной площадью в основном менее 5 000 кв.м;
- Неконцептуальные торговые центры с арендопригодной площадью менее 5 000 кв.м;
- ТК рыночного типа (продуктовые и рыночные);
- Торговые помещения на первых этажах жилых домов и во встроенно-пристроенных помещениях. В данном формате работают как федеральные, так и региональные сетевые операторы, а также несетевые объекты торговой инфраструктуры.

Самая крупная торговая зона расположена в исторической восточной части города, три другие – в новых жилых микрорайонах.

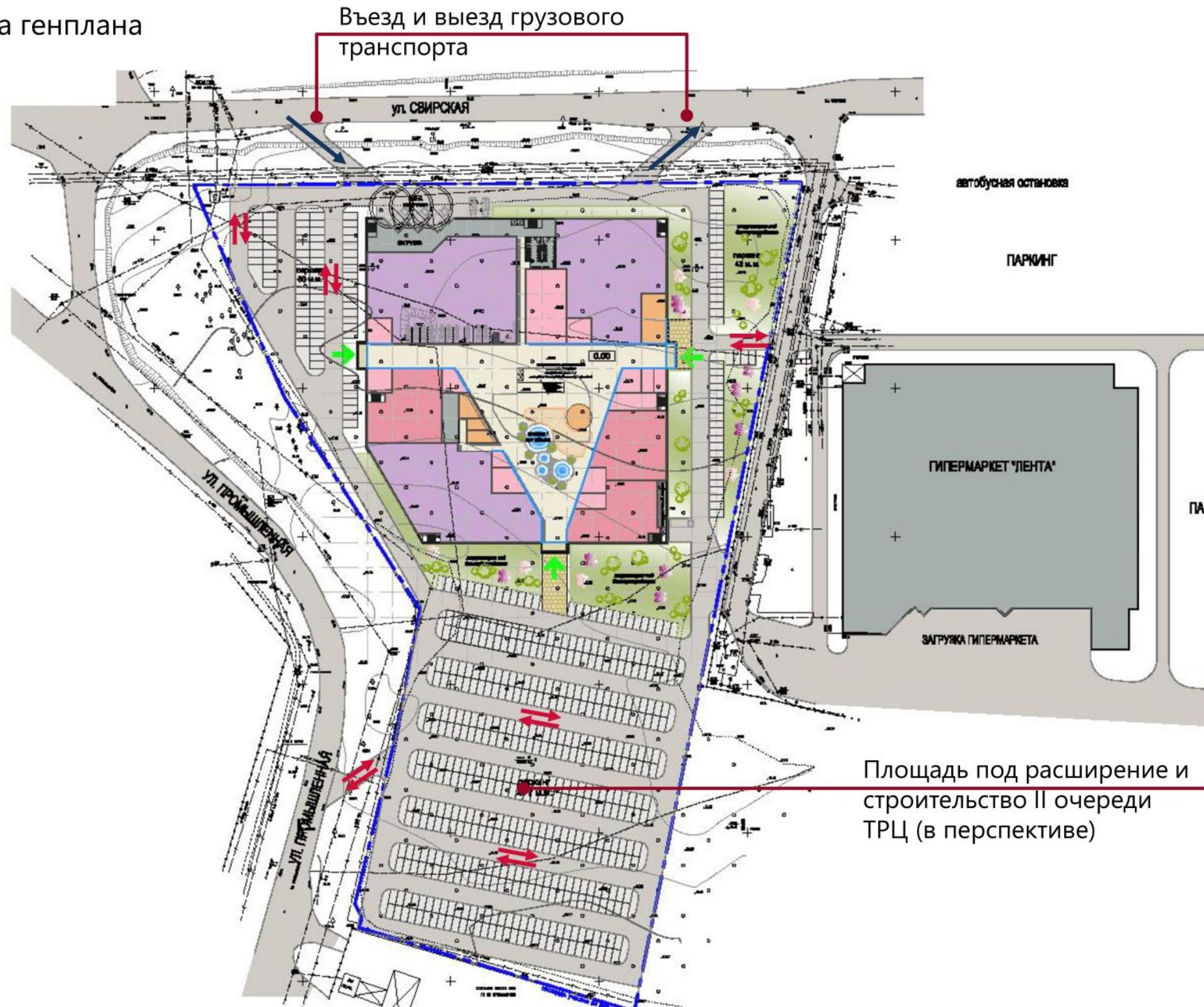
В городе нет крупных современных торговых центров, из знаковых объектов можно отметить 2 продуктовых гипермаркета, «Лента» и «Магнит», расположенные в западной части города.

На карте представлены сложившиеся торговые зоны города.



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Схема генплана



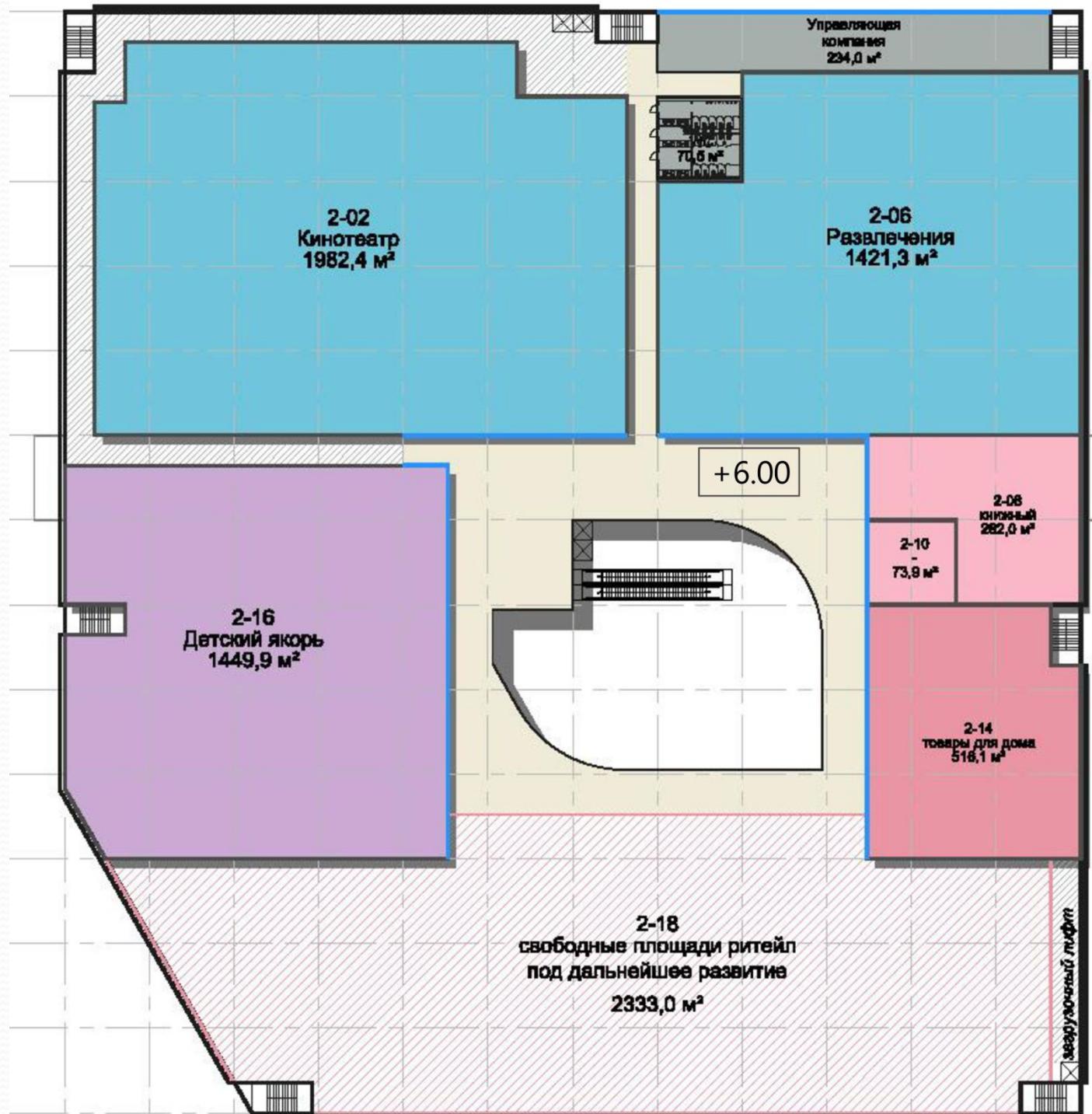
Сведения о проекте

План 1 этажа



Сведения о проекте

План 2 этажа



Расчёты

Секция	Арендатор/Профиль	Площадь помещения, м2	Прогноз Товарооборота, RUR/мес	Величина % от Товарооборота	Ставка аренды, исходя из % от Товарооборота RUR/м2/год	Базовая ставка аренды, RUR/м2/год	Годовой арендный доход, RUR	Ставка операционного дохода RUR/м2/год	Годовой операционный доход, RUR	Индексация
Уровень 1										
Якоря		4356,1								
1-02	Супермаркет	1616,6	20 000 000	4,0%	5 938	5 000	9 600 000	500	808 300	3%
1-26	Корпорация Центр	1494,3	15 000 000	4,0%	4 818	3 500	7 200 000	1 000	1 494 300	5%
1-08	Gloria Jeans	1245,2	8 000 000	10,0%	7 710	0	9 600 000	1 000	1 245 200	5%
Мини-якоря		1029,2								
1-20	Твое	529,3	4 000 000	8,0%	7 255	0	3 840 000	3 000	1 587 900	8%
1-24	Ostin	499,9	4 000 000	9,0%	8 642	0	4 320 000	3 000	1 499 700	8%
Торговая галерея 300-500 м2		647,2								
1-08	Zenden	346	4 500 000	9,0%	14 046	10 000	4 860 000	3 000	1 038 000	8%
1-42	косметика	301,2	3 000 000	10,0%	11 952	7 000	3 600 000	3 000	903 600	5%
Торговая галерея 50-100 м2		639,5								
1-18	одежда	94,6	1 000 000	12,0%	15 222	15 000	1 440 000	3 500	331 100	8%
1-30	одежда	78,6	1 000 000	12,0%	18 321	17 000	1 440 000	3 500	275 100	8%
1-04	химчистка	70,6	800 000	12,0%	16 317	16 000	1 152 000	3 500	247 100	8%
1-44	аптека	70,6	1 500 000	10,0%	25 496	25 000	1 800 000	3 500	247 100	8%
1-06	обувь	70,5	1 000 000	12,0%	20 426	20 000	1 440 000	3 500	246 750	8%
1-16	ювелирные изделия	66,5	1 200 000	12,0%	25 985	25 000	1 728 000	3 500	232 750	8%
1-21	белье	62,5	1 200 000	12,0%	27 648	24 000	1 728 000	3 500	218 750	8%
1-40	оптика	72,6	1 100 000	12,0%	21 818	20 000	1 584 000	3 500	254 100	8%
1-22	кожгалантерея	53	700 000	12,0%	19 019	20 000	1 060 000	3 500	185 500	8%
Торговая галерея до 50 м2		100,4								
1-12	мобильный оператор	35,3	1 500 000	7,0%	35 694	40 000	1 412 000	3 500	123 550	8%
1-14	аксессуары	35,3	600 000	12,0%	24 476	25 000	882 500	3 500	123 550	8%
1-32	аксессуары	29,8	500 000	12,0%	24 161	25 000	745 000	3 500	104 300	8%
Рестораны и кафе		197,9								
1-10	ресторан	141,1	2 500 000	10,0%	21 262	0	3 000 000	3 500	493 850	7%
1-46	кафе	56,8	800 000	12,0%	20 282	0	1 152 000	3 500	198 800	8%
Фудкорт		151								
1-38	фуд-корт	66,7	900 000	12,0%	19 430	21 000	1 400 700	3 500	233 450	8%
1-34	фуд-корт	47,3	800 000	12,0%	24 355	26 000	1 229 800	3 500	165 550	8%
1-36	фуд-корт	37	550 000	12,0%	21 405	25 000	925 000	3 500	129 500	8%
Всего на уровне 1		7 121			9 428 ₪		67 139 000 ₪	1 740 ₪	12 387 800 ₪	
Уровень 2										
Якоря		4853,6								
2-02	Кинотеатр	1982,4	9 000 000	10,0%	5 448	0	10 800 000	300	594 720	5%
2-16	Бубль Гум	1449,9	8 000 000	8,0%	5 297	6 000	8 699 400	1 000	1 449 900	5%
2-06	Развлекательный центр	1421,3	4 000 000	10,0%	3 377	3 000	4 800 000	300	426 390	5%
Мини-якоря		516,1								
2-14	Товары для дома	516,1	1 500 000	10,0%	3 488	3 500	1 806 350	2 500	1 290 250	5%
Торговая галерея 150-300 м2		282								
2-08	Книжный магазин	282	1 200 000	12,0%	6 128	5 500	1 728 000	3 500	987 000	8%
Торговая галерея 50-100 м2		73,9								
2-10	Летская одежда	73,9	800 000	12,0%	15 589	13 000	1 152 000	3 500	258 650	8%
Всего на уровне 2		5 726			5 062 ₪		28 985 750 ₪	874 ₪	5 006 910 ₪	
ИТОГО на всех уровнях		12 847			7 482 ₪		96 124 750 ₪	1 354 ₪	17 394 710 ₪	

КОНТАКТЫ

Змиев Андрей Викторович

тел.: 89297976328

Снежков Сергей

Викторович

тел.: 89272715118